



## **CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013**

✓ **Una tarea en la que participamos todos**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL  
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL**

**CENSO INMOBILIARIO 2013**

**Febrero 11 de 2014**

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

1. Antecedentes
2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario
  - Jurídico
  - Físico
  - Económico
3. Estratificación
4. Socialización
5. Impuesto Predial



# ¿Qué se busca con el Censo Inmobiliario?

Actualizar el inventario de todos los bienes inmuebles públicos y privados de Cali, que reflejan la situación actual del mercado inmobiliario, en sus componentes físico, jurídico y económico.

## Marco Jurídico

- ✓ Ley 14 de 1983
- ✓ Decreto Nacional 3496 de 1983
- ✓ Resolución 70 de 2011
- ✓ Resolución 1055 de 2012
- ✓ Ley 1450 de 2011

✓ El Censo Inmobiliario no es una decisión, es una Obligación de Ley.

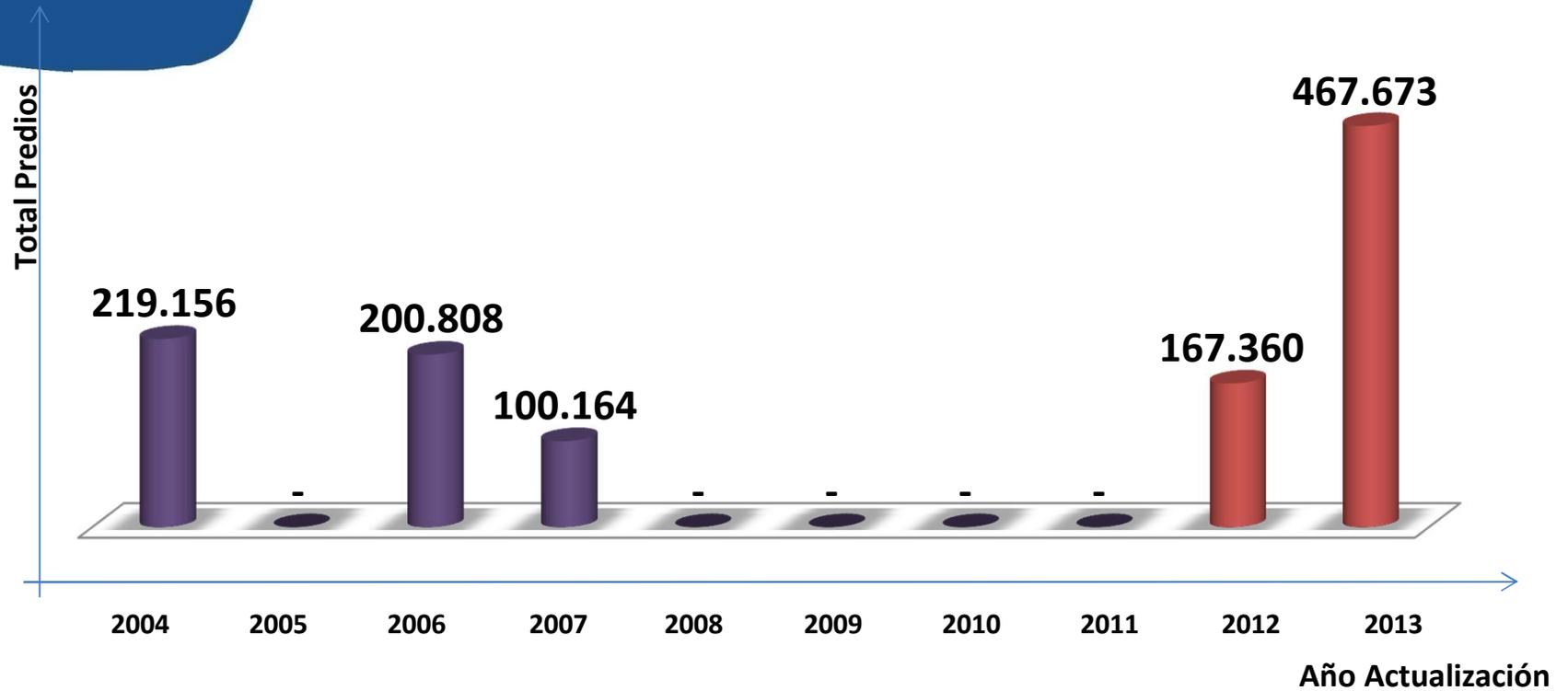
# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 1 Antecedentes



# Últimas actualizaciones



Año	Total Comunas	Comunas Actualizadas
2004	9	2, 4, 12, 13, 15, 17, 18 y 20 (17 incluye 22)
2005	0	
2006	8	3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 19
2007	5	1, 11, 14, 16 y 21

Año	Total Comunas	Comunas Actualizadas
De 2008 a 2011	0	
2012	3	2, 4 y 17
2013	19	1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 22

# Actualización Catastral 2012

167.360 predios actualizados - 25% de la ciudad

Comuna

2

- 1.990 Cambios de propietarios
- 69.979 Total predios                      3.282 Predios nuevos
- 444.634 mts2 incorporados = **60 veces** el Estadio Pascual Guerrero

Comuna

4

- 290 Cambios de propietarios
- 13.271 Total predios                      170 Predios nuevos
- 105.653 mts2 Incorporados = **14 veces** el Estadio Pascual Guerrero

Comuna

17

- 2.900 Cambios de propietarios
- 84.118 Total predios                      5.907 Predios nuevos
- 633.188 mts2 Incorporados = **85 veces** el Estadio Pascual Guerrero

✓ Estadio Olímpico Pascual Guerrero (7.480 mts2)



# Resultados Físicos

**COMUNA 2 - 4 Y 17**

**Total Predios 167.360**



**Predios  
nuevos**

**M2  
Incorporados**

**Cambio de  
propietarios**



**9.195**

**1'183.475**

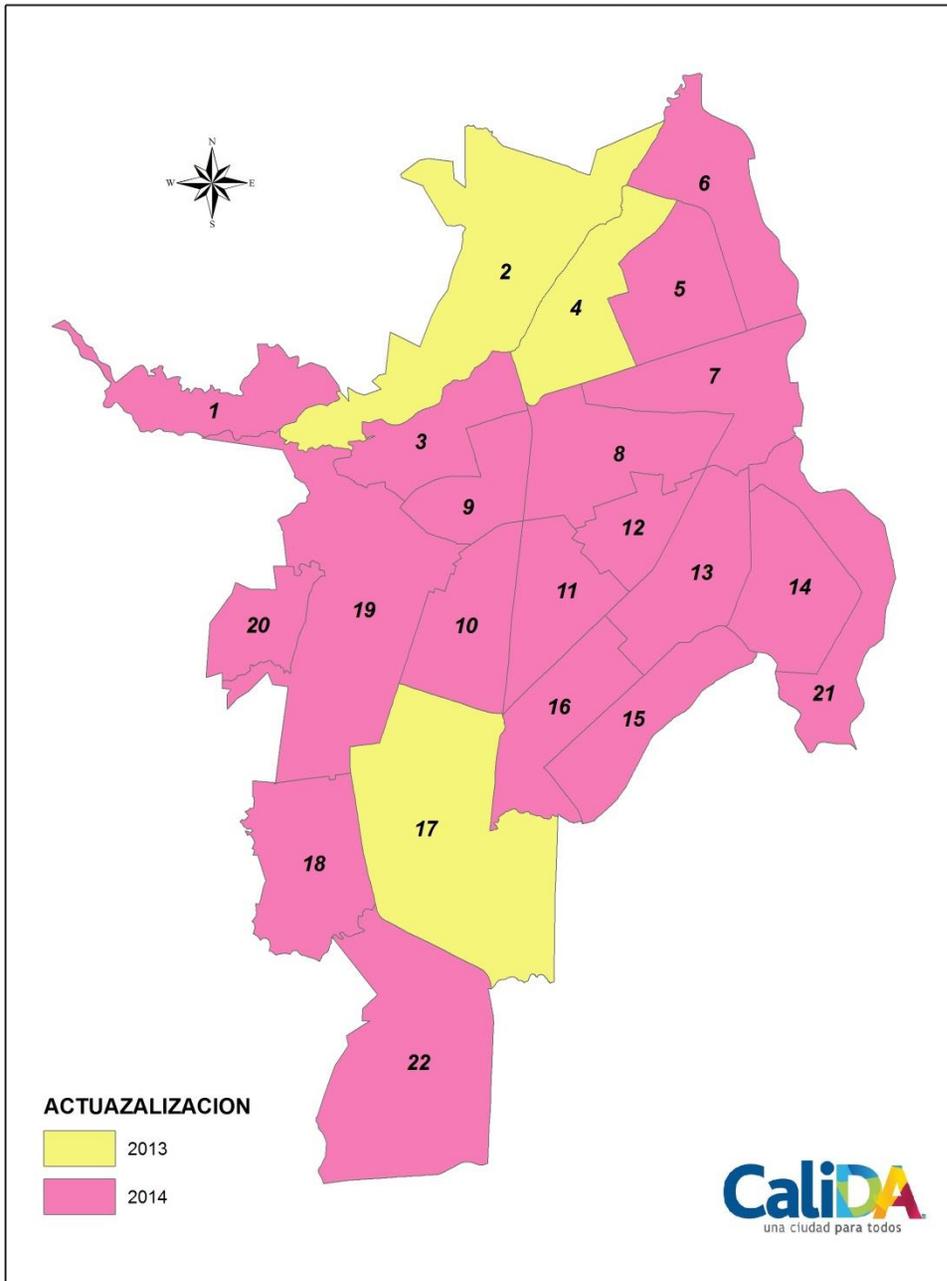
**5.290**

# Proceso Catastral Para Cada Vigencia

Los predios urbanos de la ciudad se dividen en dos grupos de acuerdo a su vigencia de actualización:

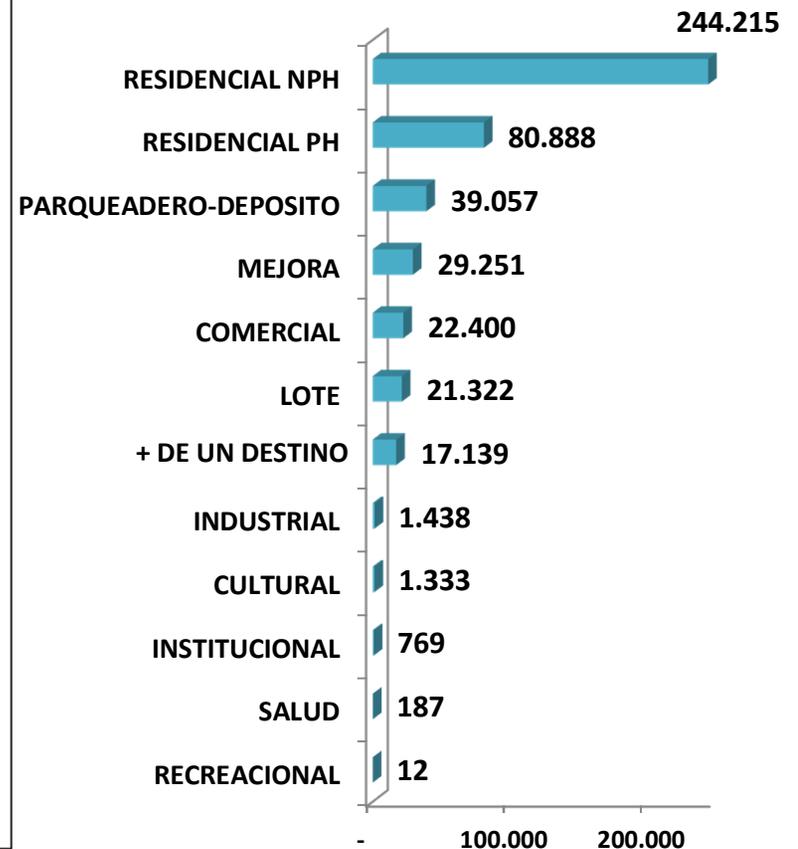
Vigencia de actualización	Forma de actualización	Predios	Comunas	Descripción
2014	Actualización Catastral – vigencia 2014	458.011	1 – 3 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 18 – 19 – 20 – 21 - 22	Proceso masivo
2013	Indice de Valoración Predial - IVP 2013	167.360	2 – 4 – 17	Cálculo del Indice

DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS COMUNAS EN ACTUALIZACION  
VIGENCIAS 2013 Y 2014



# 19 Comunas Actualizadas

**458.011 predios (75 %)**



# Componentes técnicos del Censo Inmobiliario

- **Revisión, ajuste y depuración** de bases de datos con información sobre propietarios y/o tenedores de los predios.

## 1- Jurídico



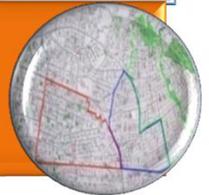
- **Pre-reconocimiento predial** (ficha catastral vs. campo en área y uso)
- **Reconocimiento predial** para calificación de predios según características de construcción y área.

## 2- Físico



- Delimitación de **ZHF** según variables físicas.
- Determinación de **ZHG** y tablas de valor.
- Se establece el **valor** del **M2** por zona de la ciudad.
- **Avalúos.**

## 3-Económico



✓ Cada Componente tiene una metodología diferente.

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

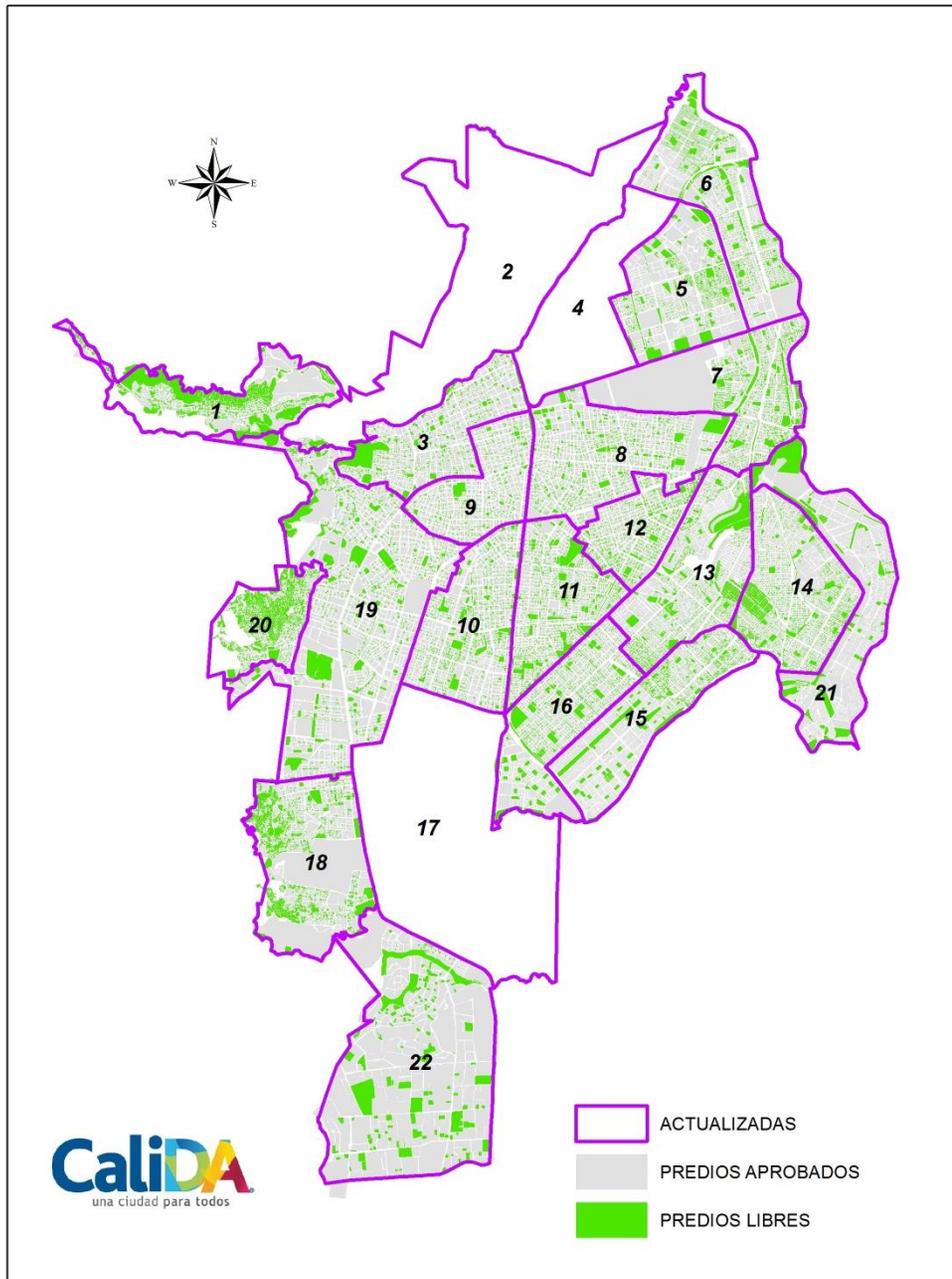
Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Jurídico**



PROYECTO INTERRELACION CATASTRO - REGISTRO (ICARE)  
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



## ICARE

### Catastro – Registro 2013 Y Cambios por Mutaciones

- ✓ Cambios de propietarios en las **19 comunas** actualizadas **48.892**
- ✓ En la interrelación de ICARE – se cruzan:
  - 1- Número de cédula
  - 2- Nombre del propietario
  - 3- Folio de matrícula
  - 4- Dirección
  - 5- No. Predial nacional
- ✓ Se corrigieron los nombres y las facturas van a salir de acuerdo como aparece en la escritura.

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

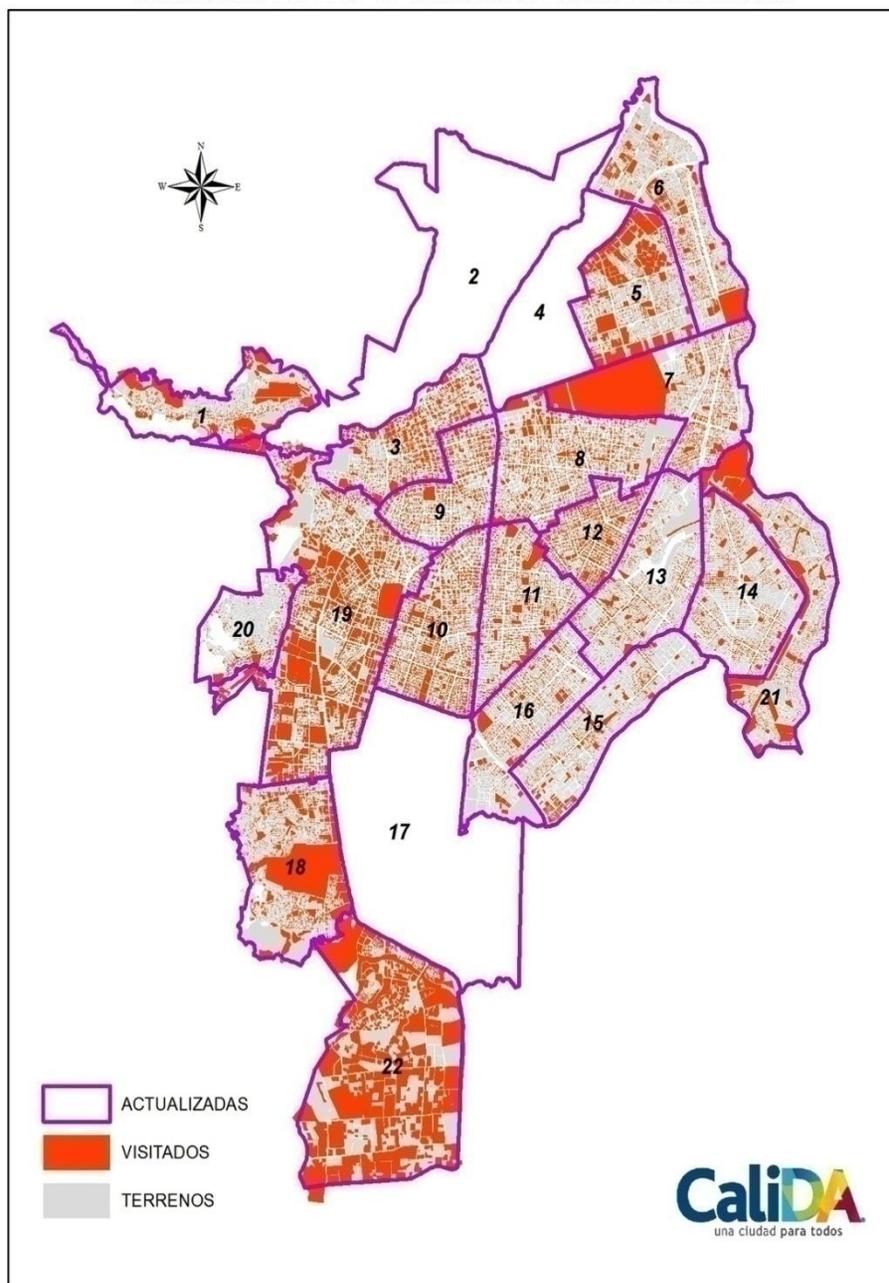
Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

### ✓ Componente Físico



DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS PREDIOS  
VISITADOS EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



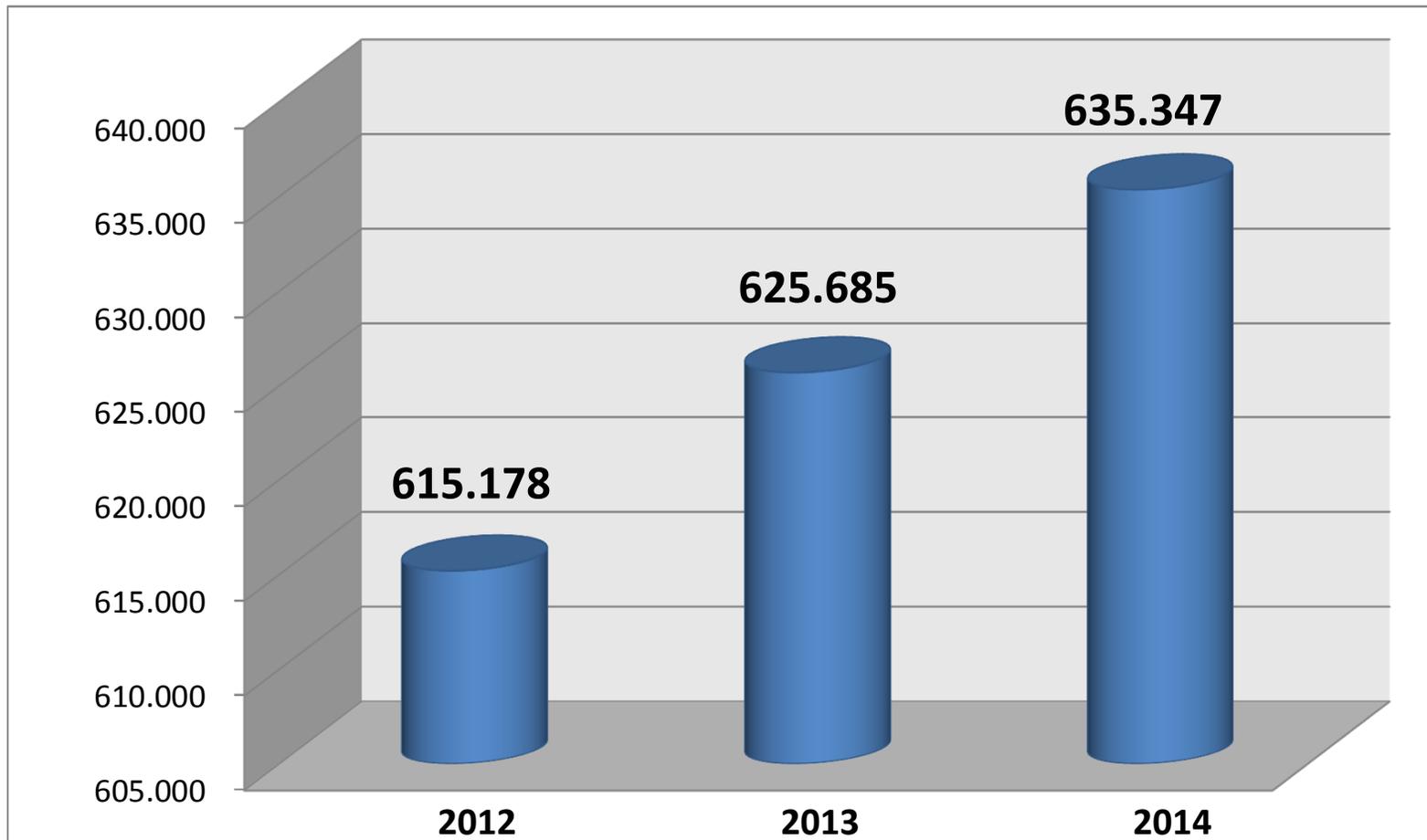
## Visitas Realizadas

✓ Se visitaron el **42%** de los predios de las comunas actualizadas, es decir **193.382** predios

✓ **90.000** Predios Visitados en Bogotá en el año de mayor rezago

# Total Predios en la Ciudad

✓ Total predios **635.347** – (en las 22 comunas)

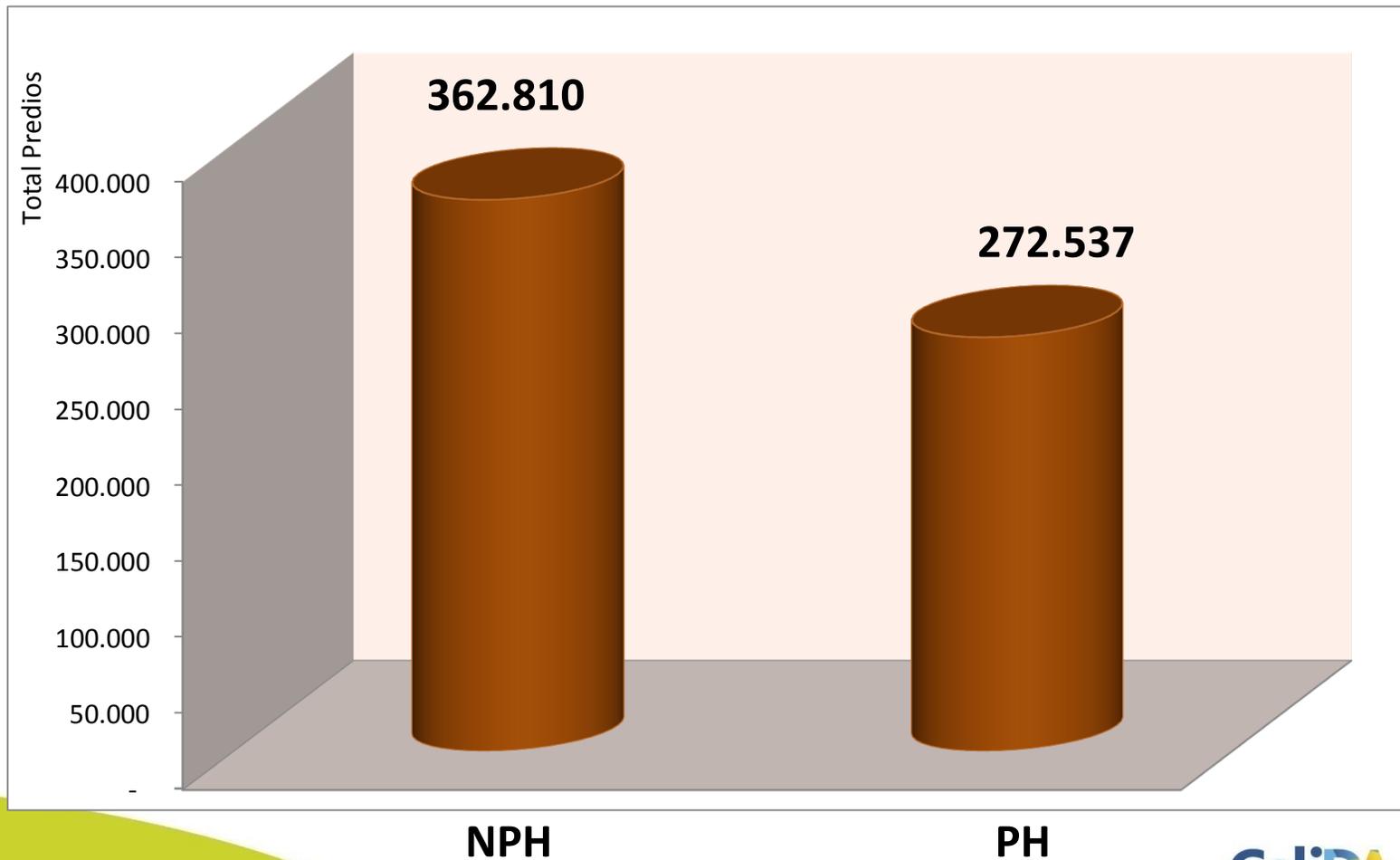


✓ Total predios incorporados 2013 → **9.359** - 2014 → **11.597**

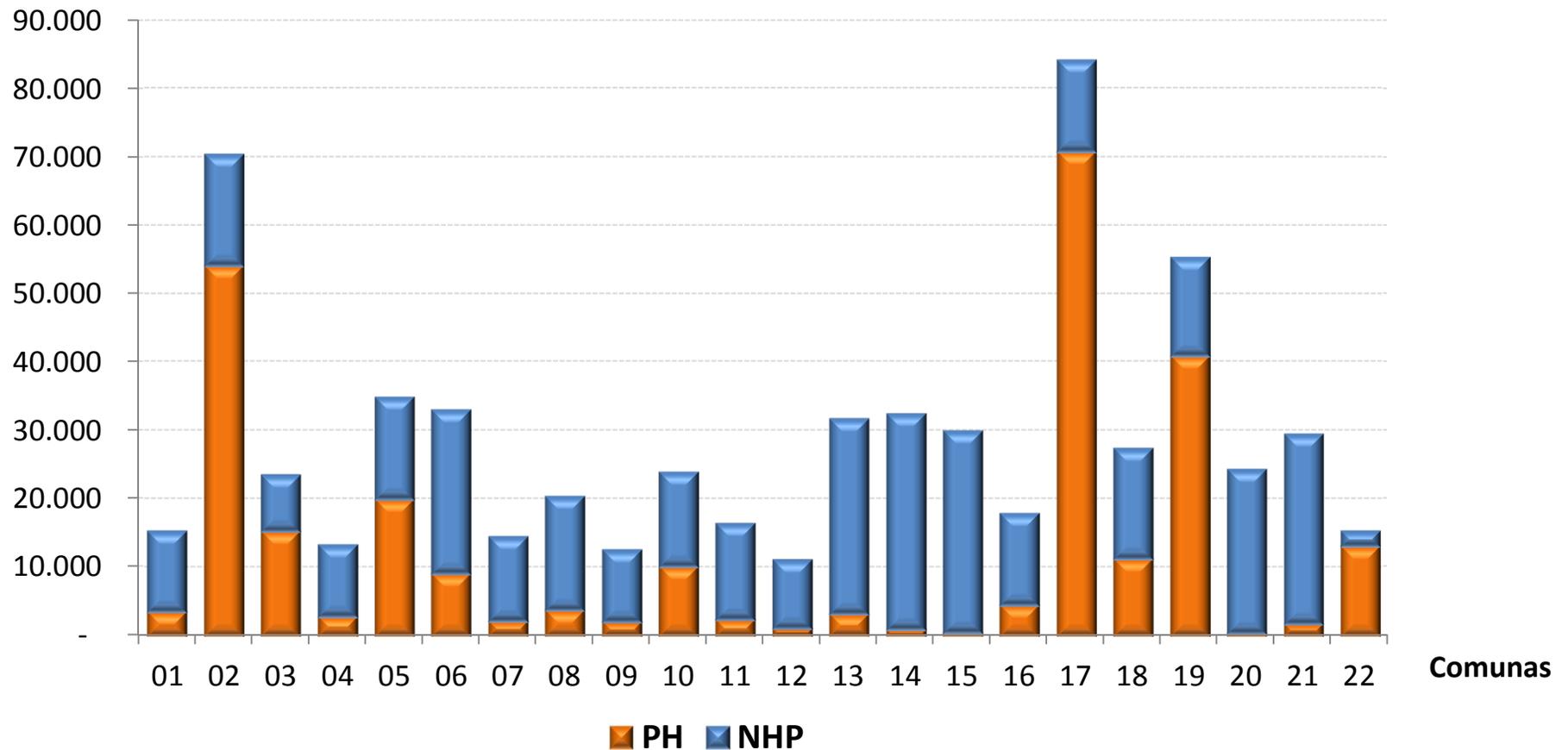
**Total predios incorporados → 20.956 predios**

# Total Predios en NPH y PH

✓ Total predios **635.347** – (en las 22 comunas)

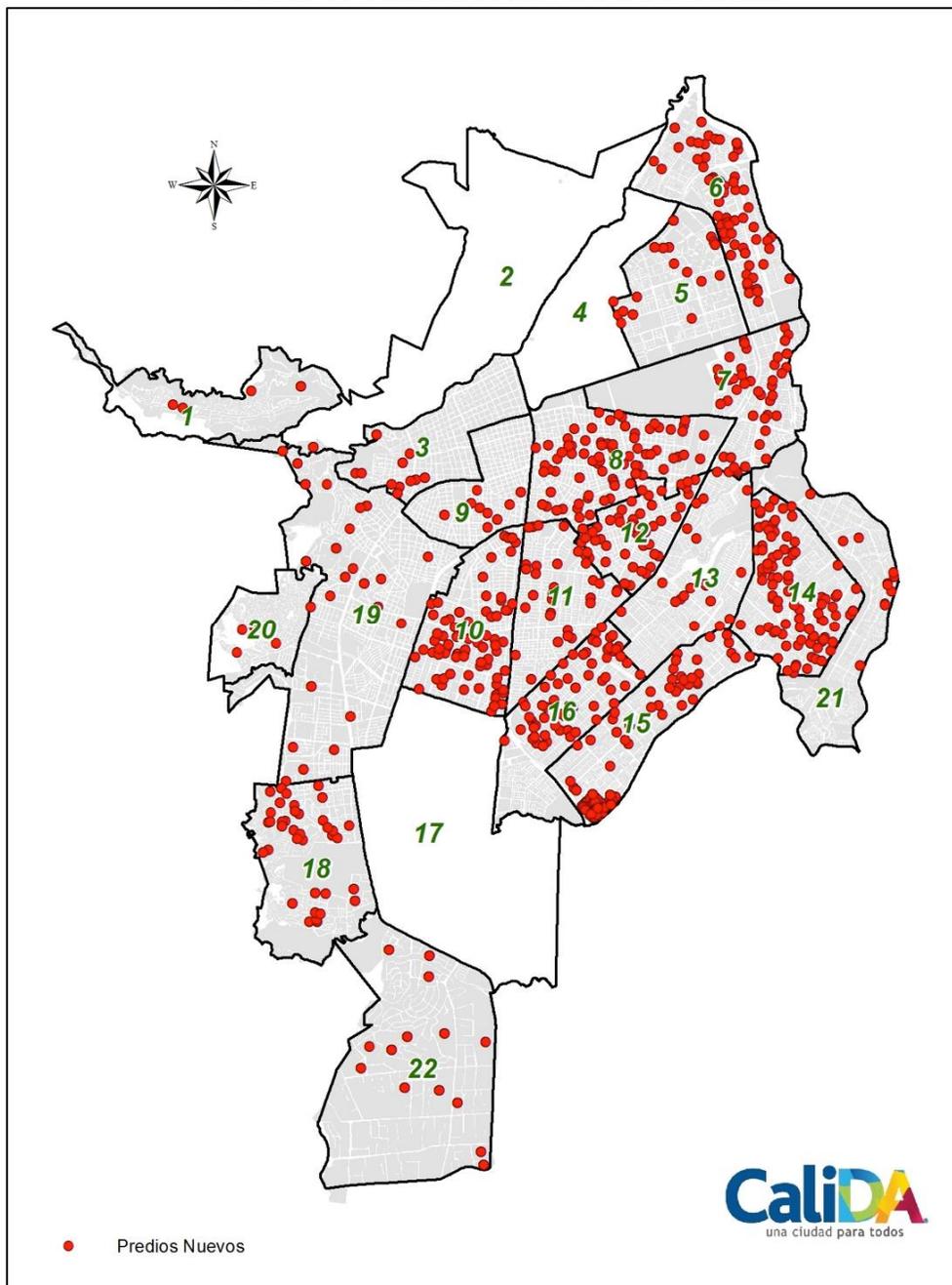


# Densificación Predial



- ✓ Las comunas con mayor número de PH son las **2, 3, 5, 17, 19 y 22**
- ✓ Total predios en **PH 272.537** y en **NPH 362.810**

PREDIOS NUEVOS  
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



# Predios Nuevos en Comunas Actualizadas

✓ **11.597** predios  
nuevos incorporados en las  
**19 comunas actualizadas**

# Predios Nuevos y su Distribución

Uso Principal	T. Predios Comunas
RESIDENCIAL	7.593
PARQUEADERO/DEPOSITO	2.950
COMERCIAL	684
LOTE	318
MIXTO	46
INDUSTRIAL	3
CULTURAL	1
INSTITUCIONAL	1
SALUD	1
<b>TOTAL</b>	<b>11.597</b>

- ✓ El **65 %** de los predios nuevos de las 19 comunas actualizadas son de uso **residencial**

# Uso Principal 2013 – 2014

## En las 19 Comunas Actualizadas

✓ Representación de los cambios en Uso de un año a otro

Uso Principal	2013	2014	Variación
MIXTO	17.139	21.812	4.673
RETIRADO		1.934	1.934
COMERCIAL	22.402	23.789	1.387
CULTURAL	1.333	1.507	174
SALUD	187	274	87
INSTITUCIONAL	768	819	51
RECREACIONAL	12	11	(1)
PARQUEADERO/DEPOSITO	39.057	39.035	(22)
INDUSTRIAL	1.438	1.315	(123)
LOTE	50.573	48.165	(2.408)
RESIDENCIAL	325.102	319.350	(5.752)
<b>TOTAL</b>	<b>458.011</b>	<b>458.011</b>	<b>-</b>
<b>PREDIOS NUEVOS</b>		<b>11.597</b>	<b>11.597</b>

✓ **4.673** predios pasaron a ser de uso **mixto**.

✓ **5.752** predios dejaron de ser **residenciales**.

# Cifras Importantes del Censo

## 19 Comunas Actualizadas



- ❖ Instituciones de Salud → **146**
  - ✓ Clínicas → **139**
  - ✓ Hospitales → **7**
- ❖ Centros de Salud → **294**



- ❖ Centros Comerciales → **96**
- ❖ Locales y Oficinas dentro del Centro Ccial → **6.022**
- ❖ Grandes Industrias → **629**



- ❖ Instituciones Educativas → **1.835**
  - ✓ Universidades → **10**
  - ✓ Colegios → **515**
  - ✓ Educativos → **1.310**

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

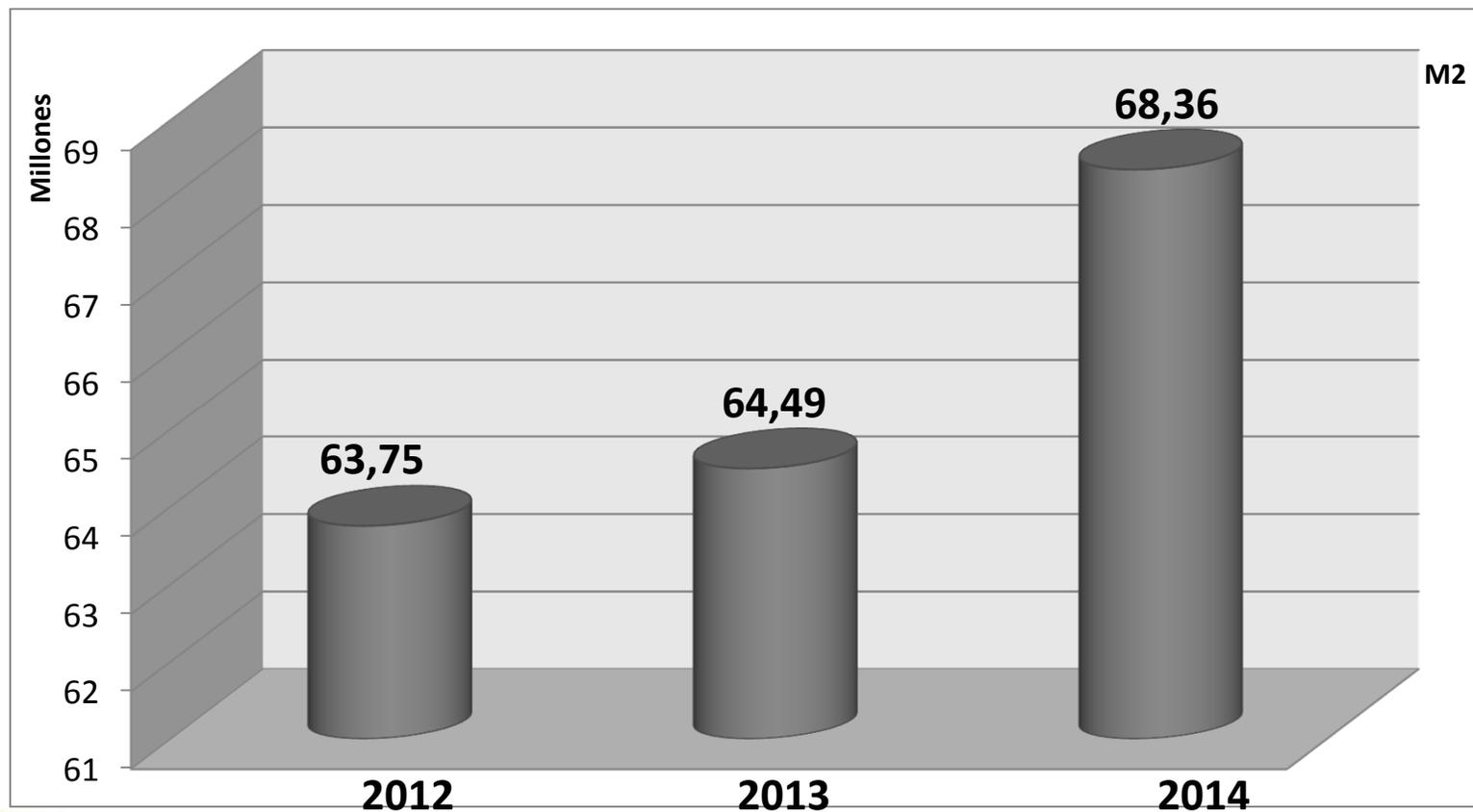
## 2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

- ✓ **Componentes Físicos**
  - **Resultados Áreas de Construcción**

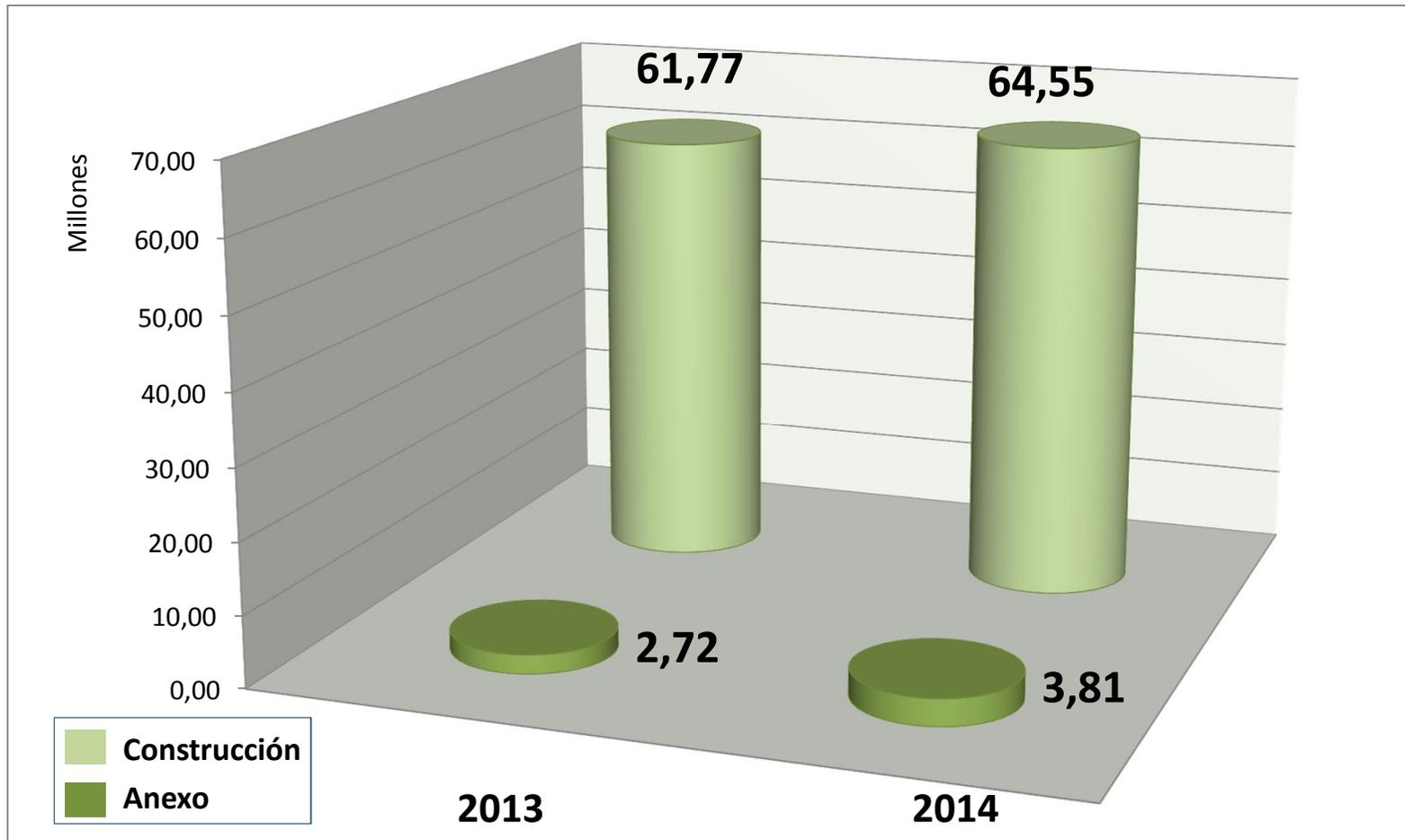


# Área Total Construida en la Ciudad

❖ Área total incluye Construcción + Anexos



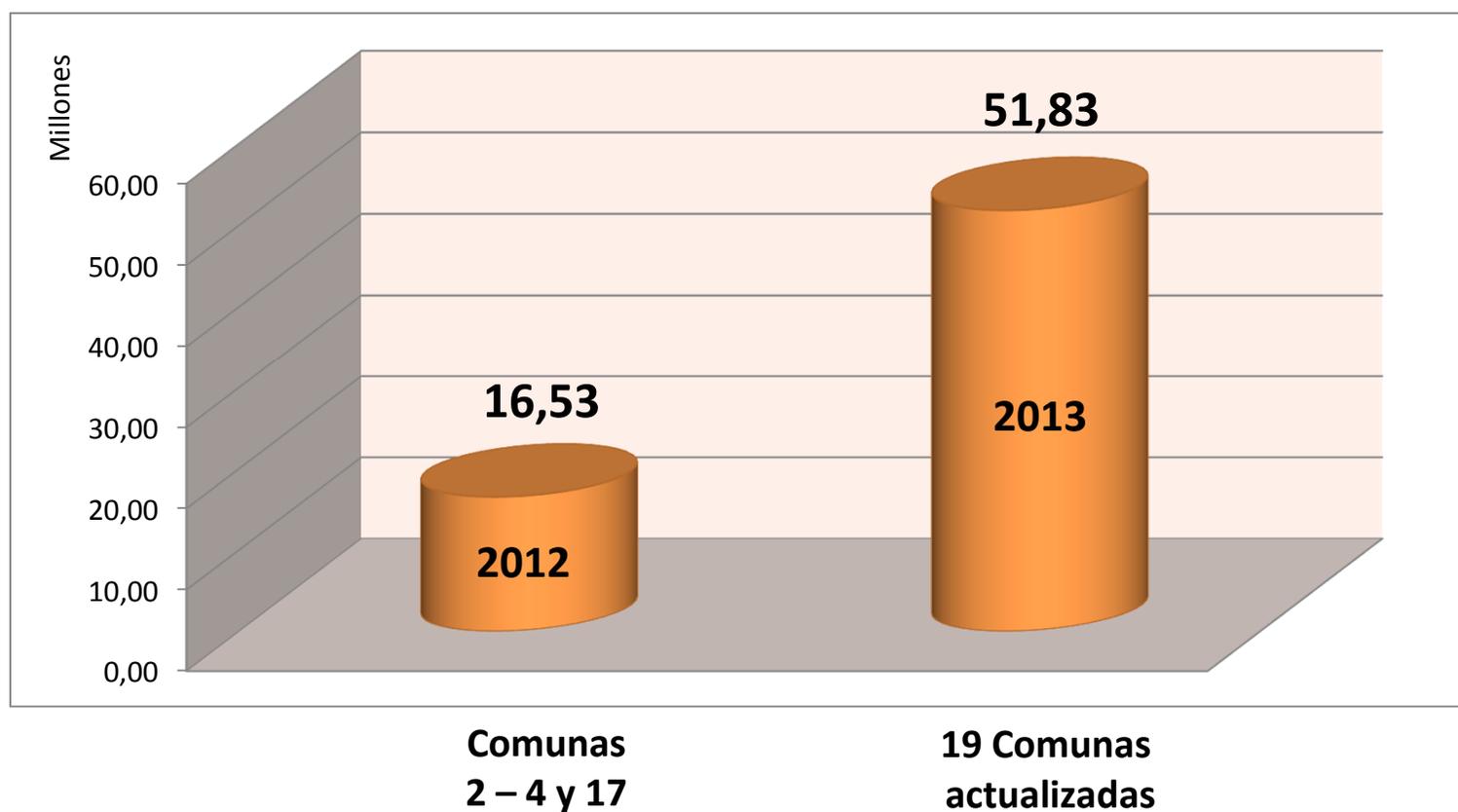
# Áreas de construcción y anexos En la Ciudad



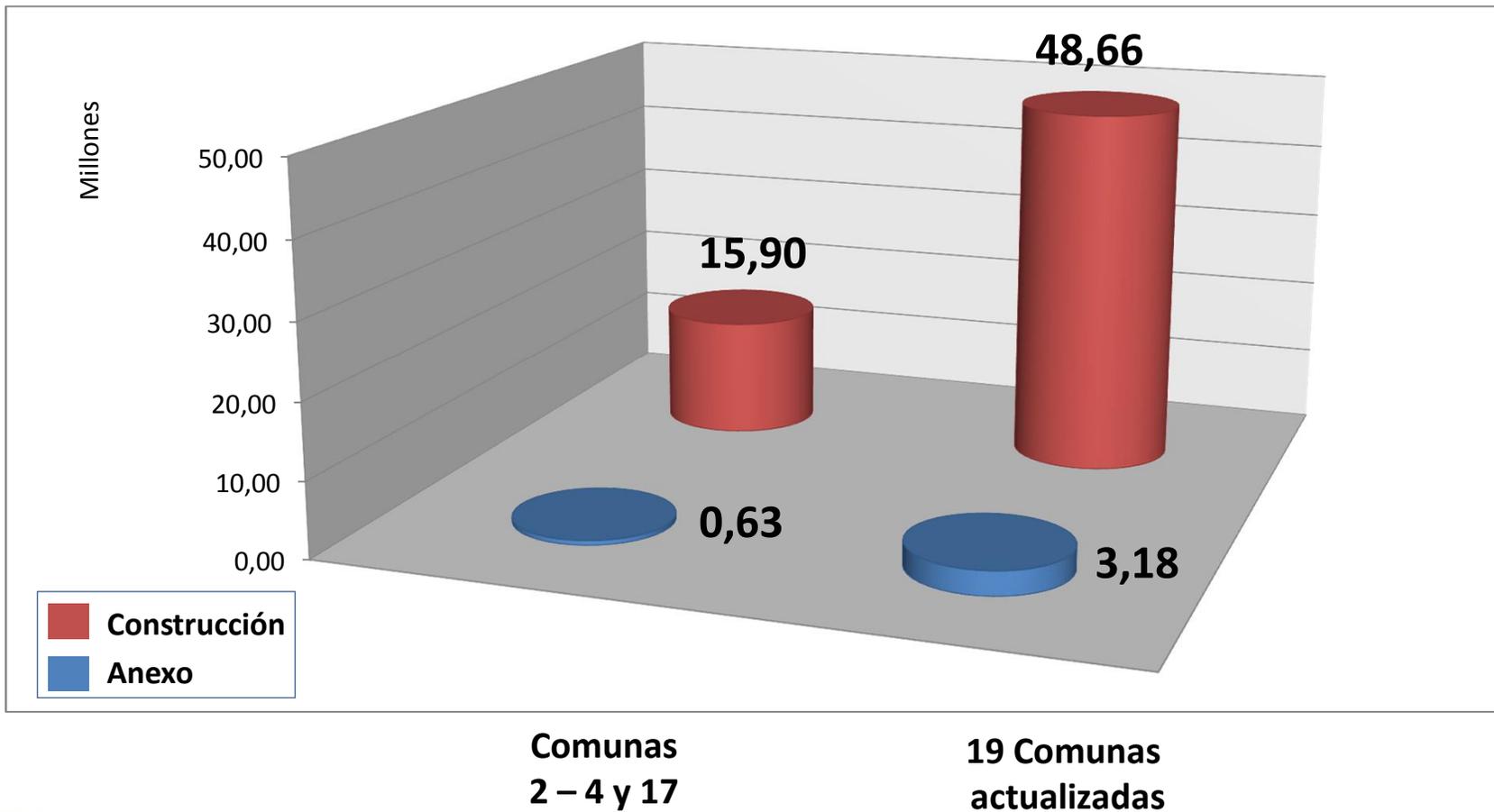
✓ La construcción creció en las 22 comunas en **2,78 m<sup>2</sup>** y los anexos en **1,08 m<sup>2</sup>**

# Área Total de Construcción por Actualizaciones

❖ Área total incluye Construcción + Anexos



# Áreas de Anexos y Construcción por Actualizaciones



# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 2 Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

✓ **Componente Económico**



# Etapa en la que se establece el valor del M2 por zona de la ciudad

**ZHF:** Clasificación del suelo, topografía, vías, tratamientos urbanísticos, subáreas, servicios públicos, actividad económica.

Subdivisión del territorio

**ZHG:** Espacios geográficos con valores unitarios similares en cuanto a su precio según condiciones de mercado inmobiliario.

Valor mt2 terreno

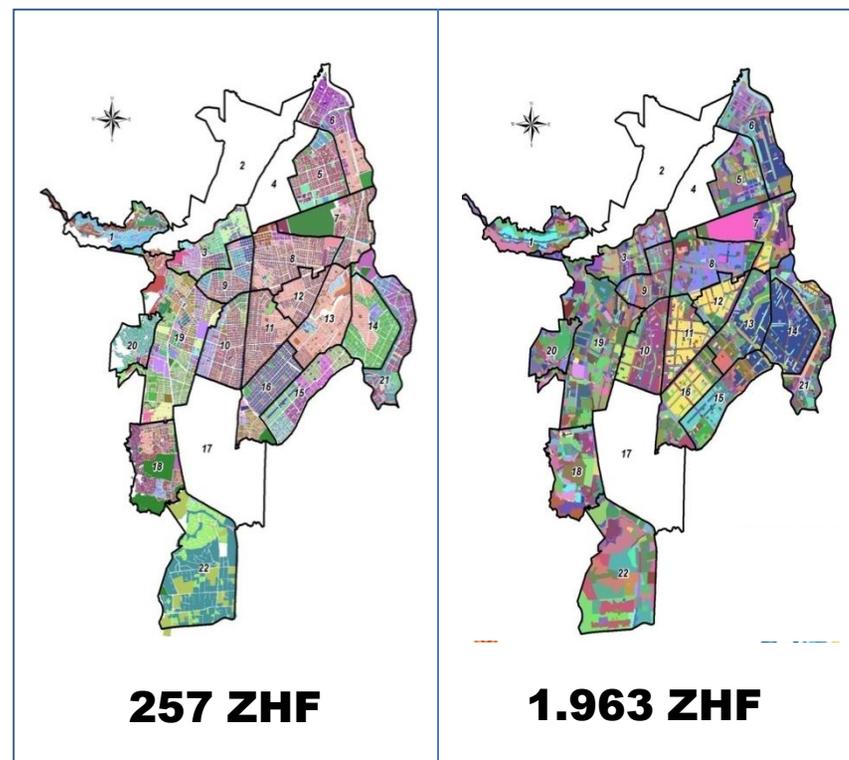
**Modelos de construcción y tablas de valor:** Valor del metro cuadrado de construcción.

Valor mt2 construcción

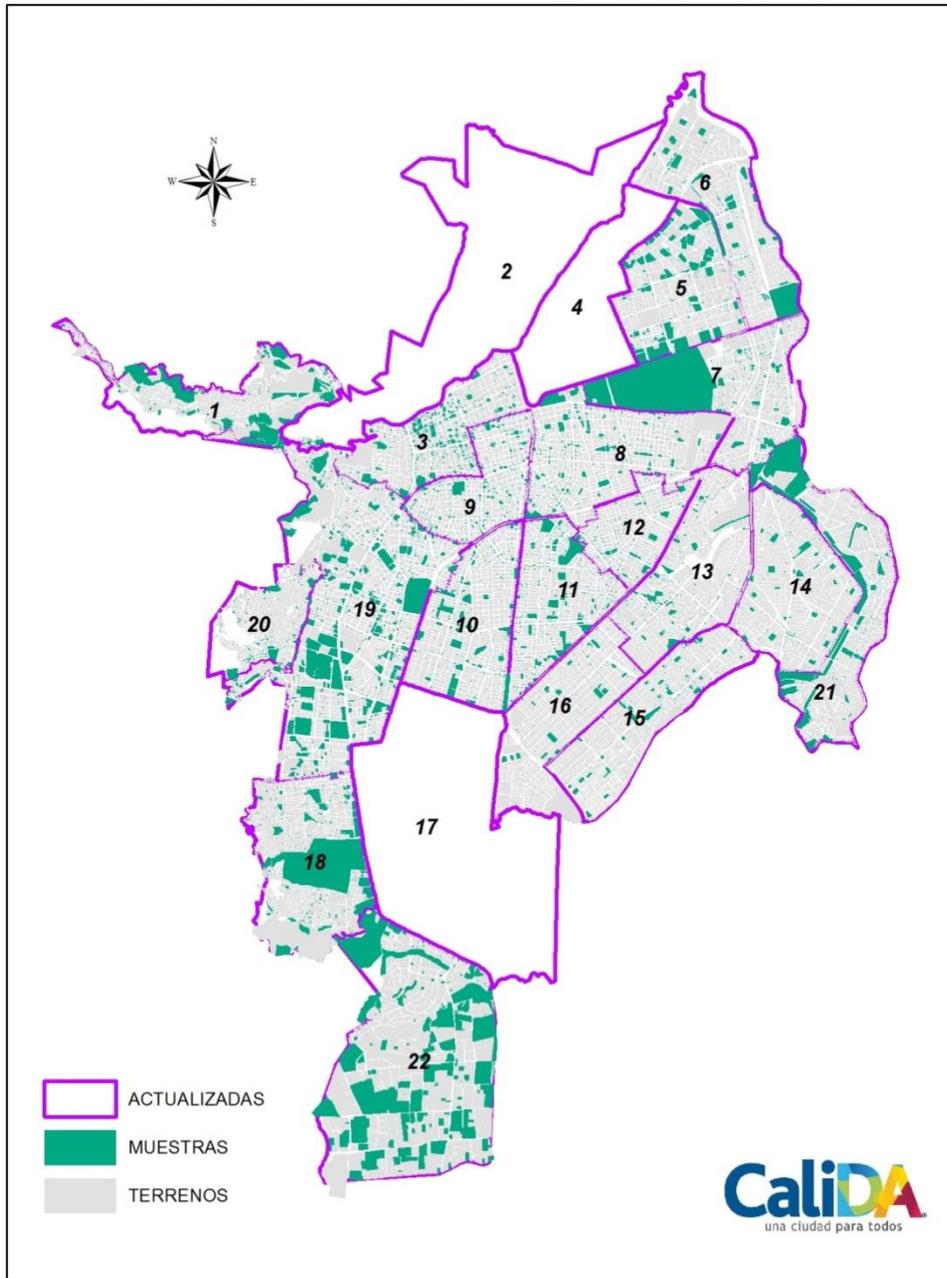
**AVALÚO CATASTRAL**

(Vr. mt2 terreno) (área terreno) + (Vr. mt2 construido) (área construida)

**ZHF: COMUNAS  
ACTUALIZADAS**



DISTRIBUCION ESPACIAL DE LOS PUNTOS  
MUESTRA EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION

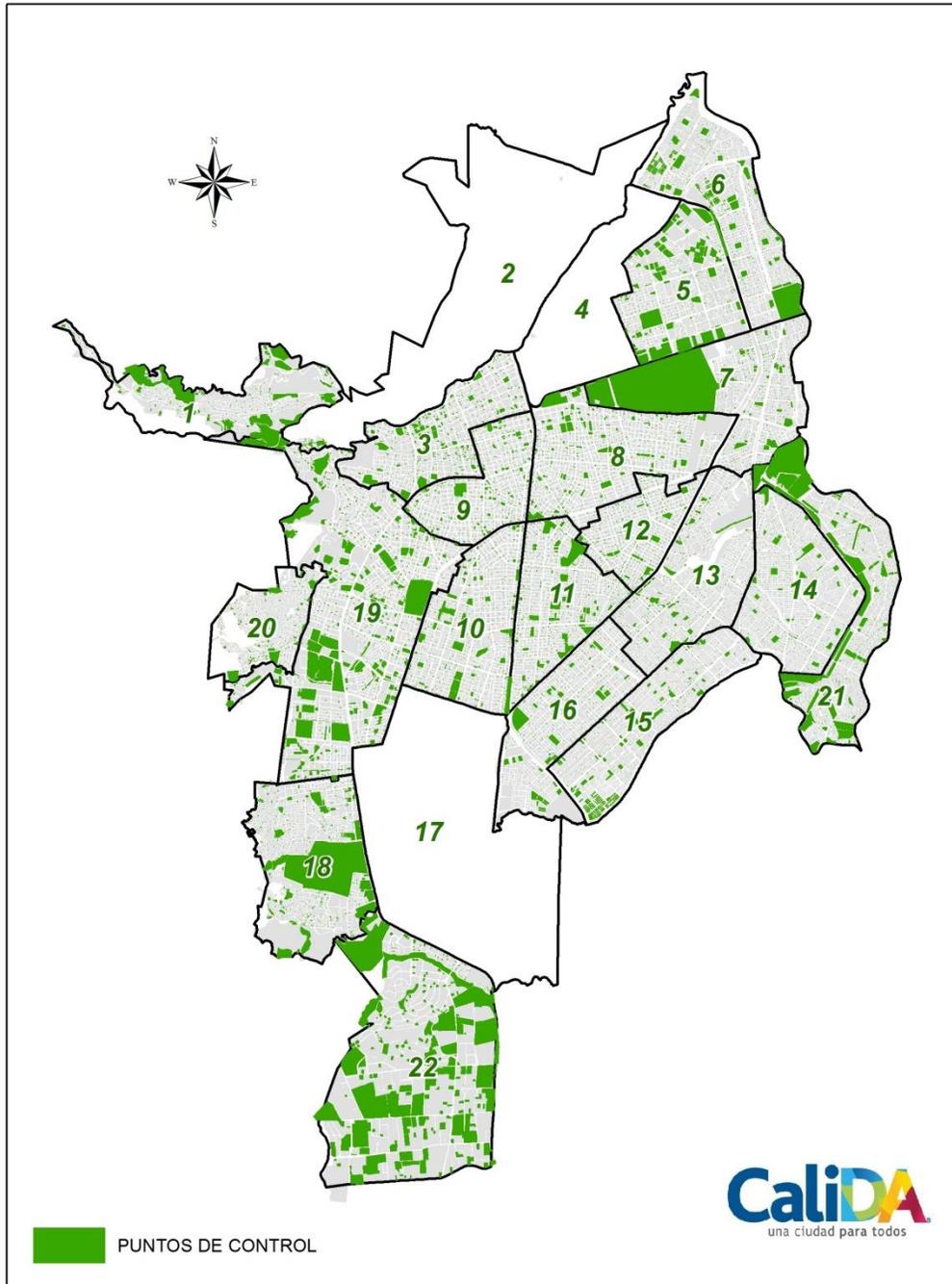


# Puntos Muestra

- ✓ Para el análisis económico la muestra fue de **11.036** Predios (**2.4%** del total de predios a actualizar en las 19 comunas)

La muestra de Bogotá en 2010 fue de **25.000** Predios **1.1%** del total de predios actualizados

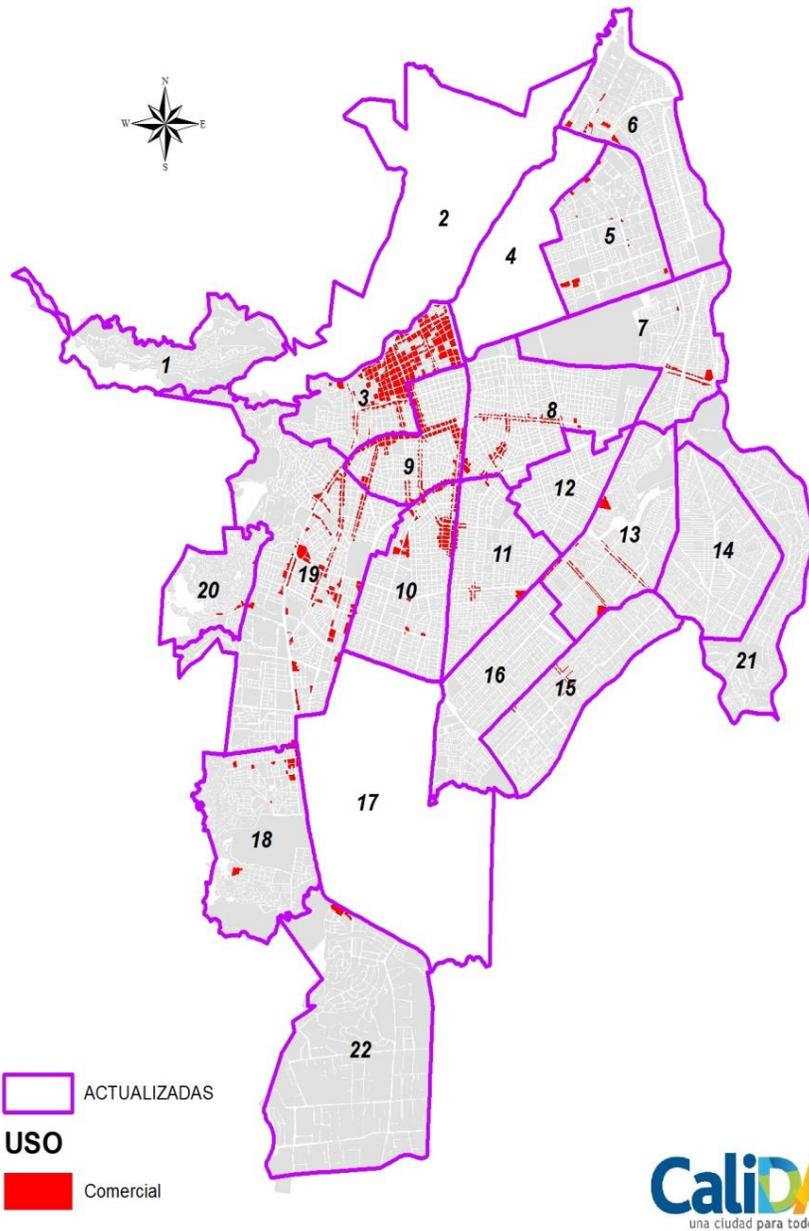
PUNTOS CONTROL  
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS



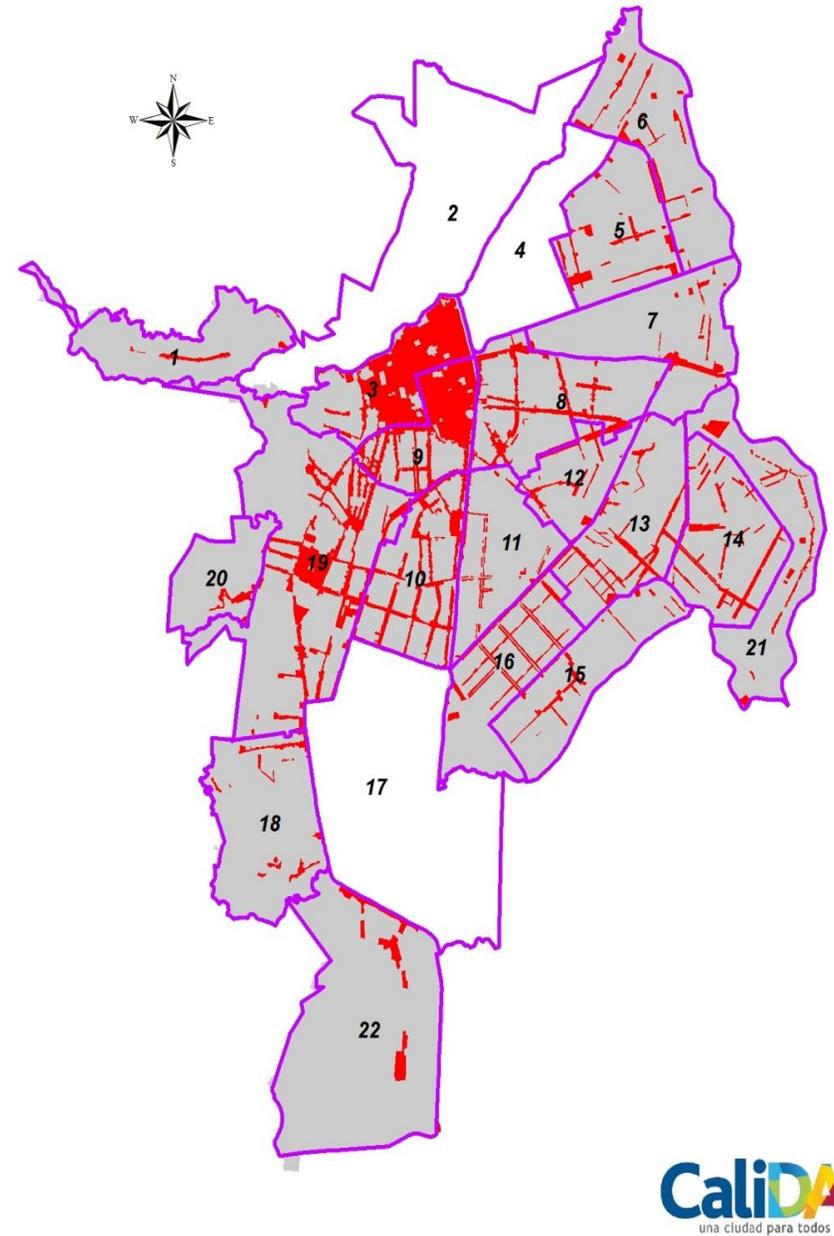
# Puntos Control

- ✓ La Lonja de Propiedad Raíz de Cali realizó el control de calidad con **704** avalúos comerciales incluye construcciones atípicas.

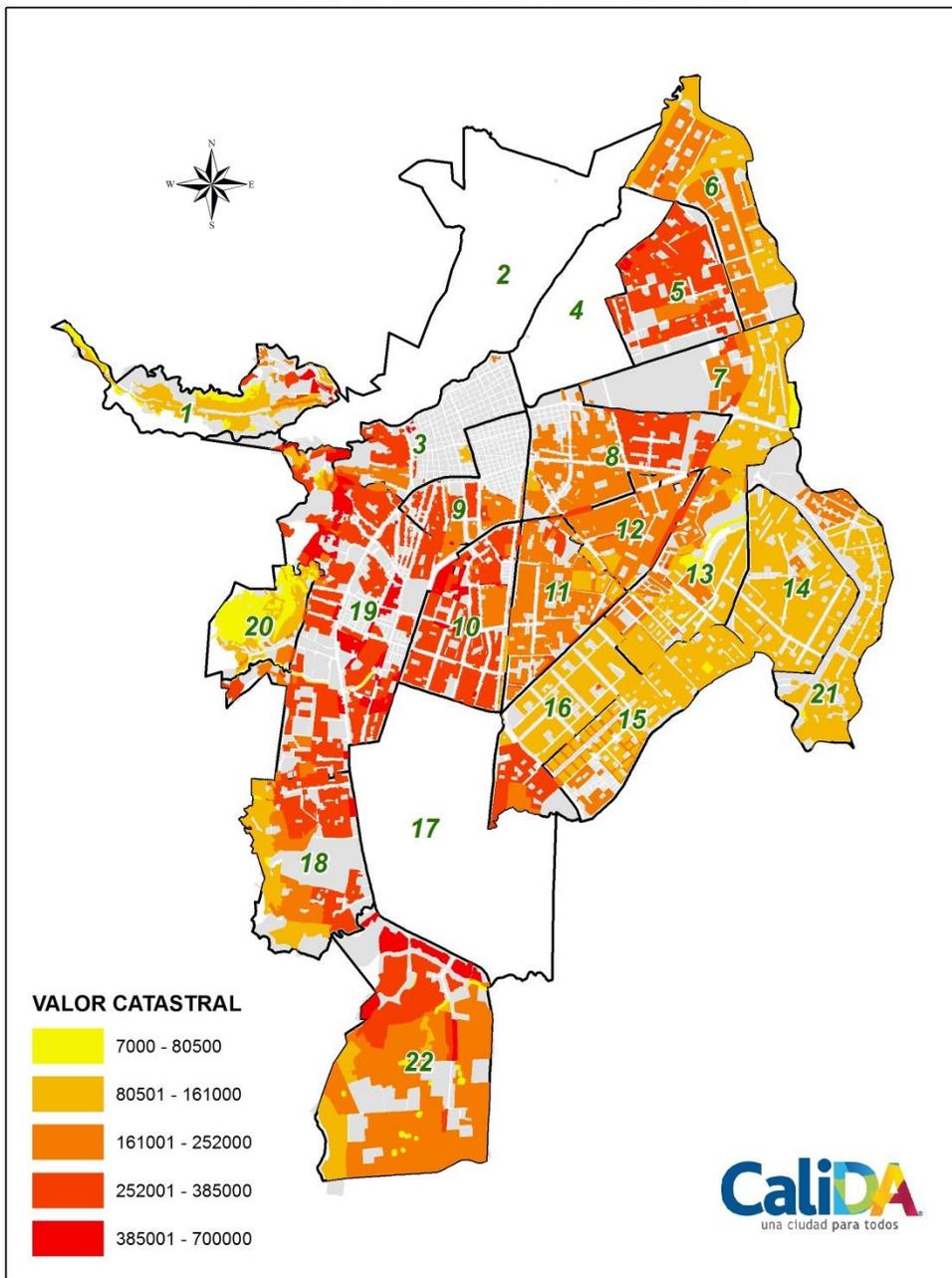
## ✓ Corredores Comerciales 2013



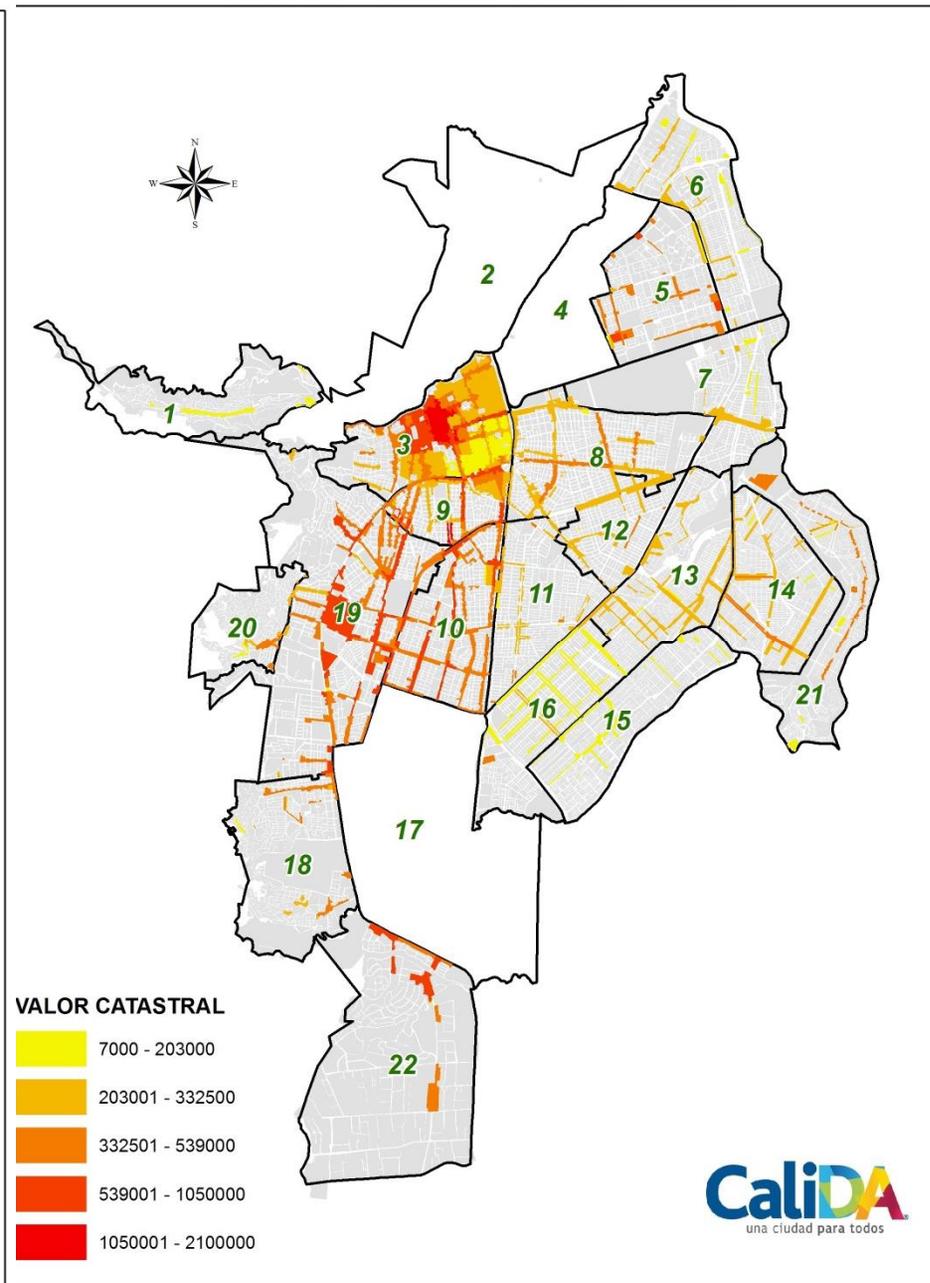
## ✓ Corredores Comerciales 2014



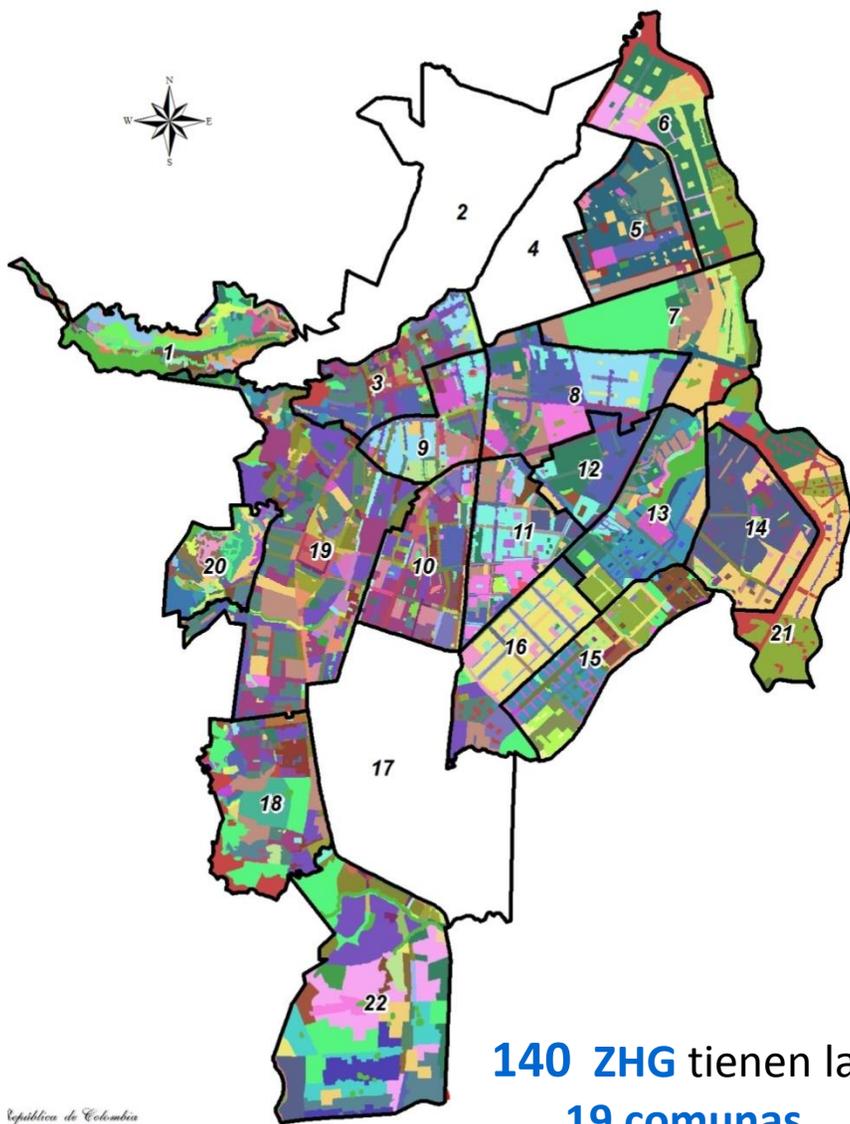
**VARIACION EN AVALUO PARA USO RESIDENCIAL  
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS**



**VARIACION EN AVALUO PARA USO COMERCIAL  
EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS**

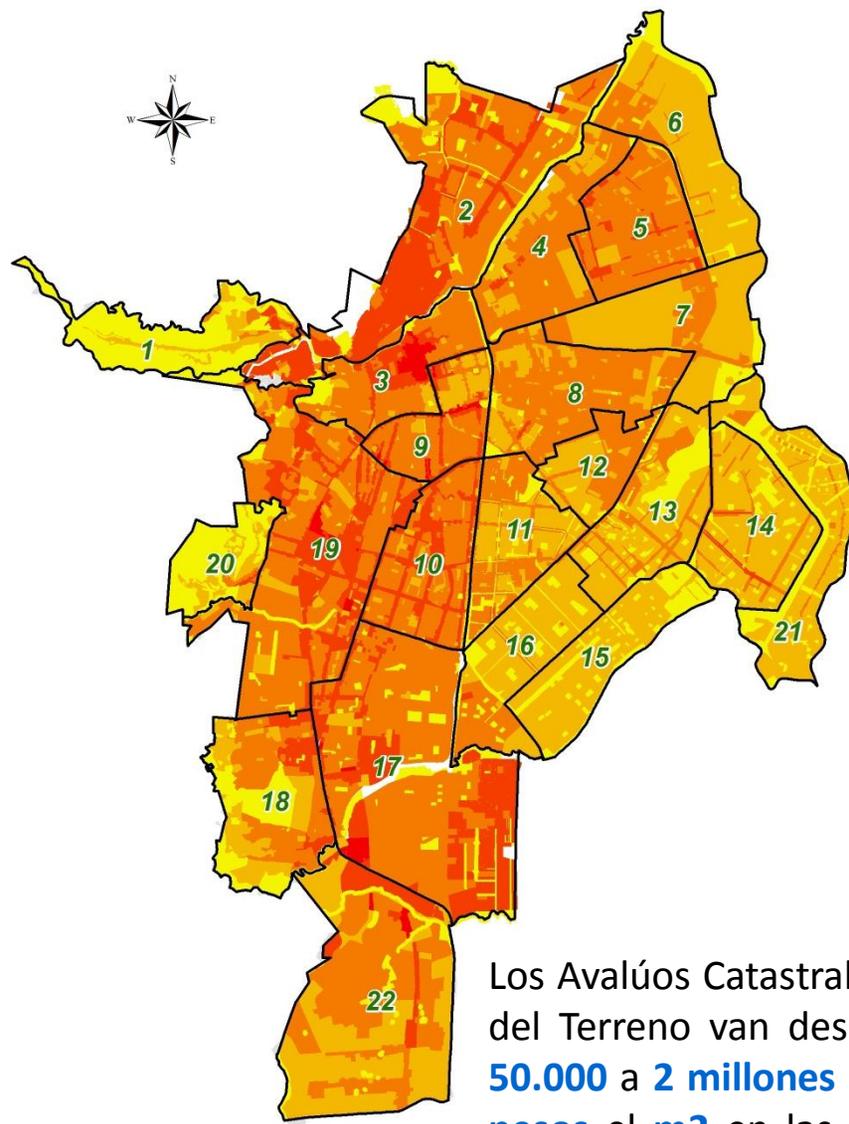


**DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 19 COMUNAS ACTUALIZADAS**



**140 ZHG** tienen las **19 comunas** actualizadas

**ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS EN LAS 22 COMUNAS**



Los Avalúos Catastrales del Terreno van desde **50.000** a **2 millones** de pesos el m<sup>2</sup> en las 19 Comunas actualizadas

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 2. Componentes Técnicos del Censo Inmobiliario

- ✓ **Componente Económico**
  - **Resultados Avalúos Catastrales**



# Método de Estimación del Valor M2 Construcción

VIGENCIAS 2013 Y ANTERIORES

Modelo de Estimación Simple con 1 Variable

COEFICIENTES DEL MODELO
B0
B1

VARIABLES DEL MODELO
x1 PUNTAJE

$$Y_2 = B_0 + B_1 X_1$$

VIGENCIA 2014

$$Y_2 = B_0 + B_1 X_1 + B_2 X_2 + B_3 X_3 + B_4 X_4 + B_5 X_5 + B_6 X_6 + B_7 X_7 + MSE/2$$

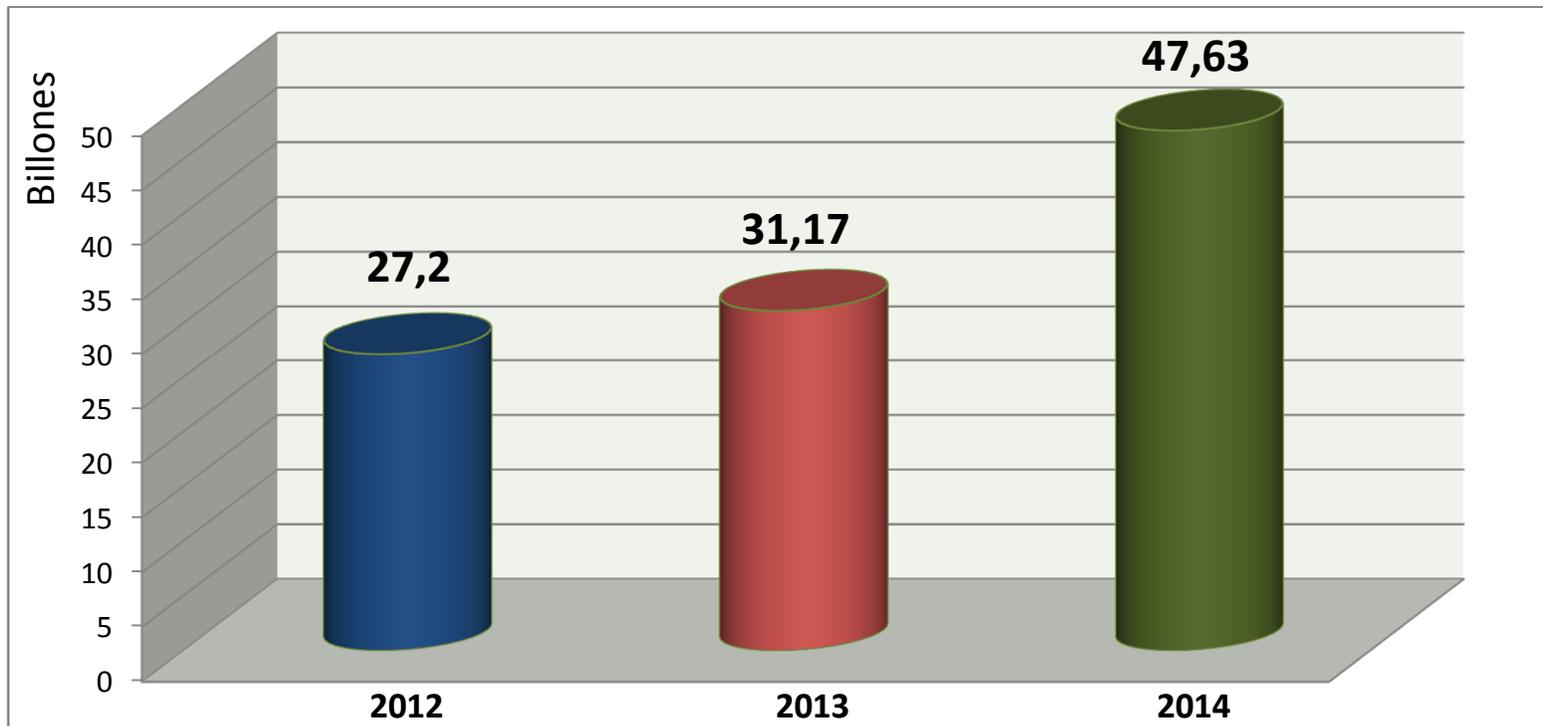
Modelo de Estimación Múltiple con 7 Variables

CONSTANTES DEL MODELO
B0
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
MSE/2

VARIABLES DEL MODELO
x1 AREA_CONSTRUIDA
x2 AREA_TERRENO
x3 VM2_TERRENO
x4 PUNTAJE_TOTAL
x5 EDAD_CONST
x6 ESTRATO2
x7 NÚMERO_UNIDADES

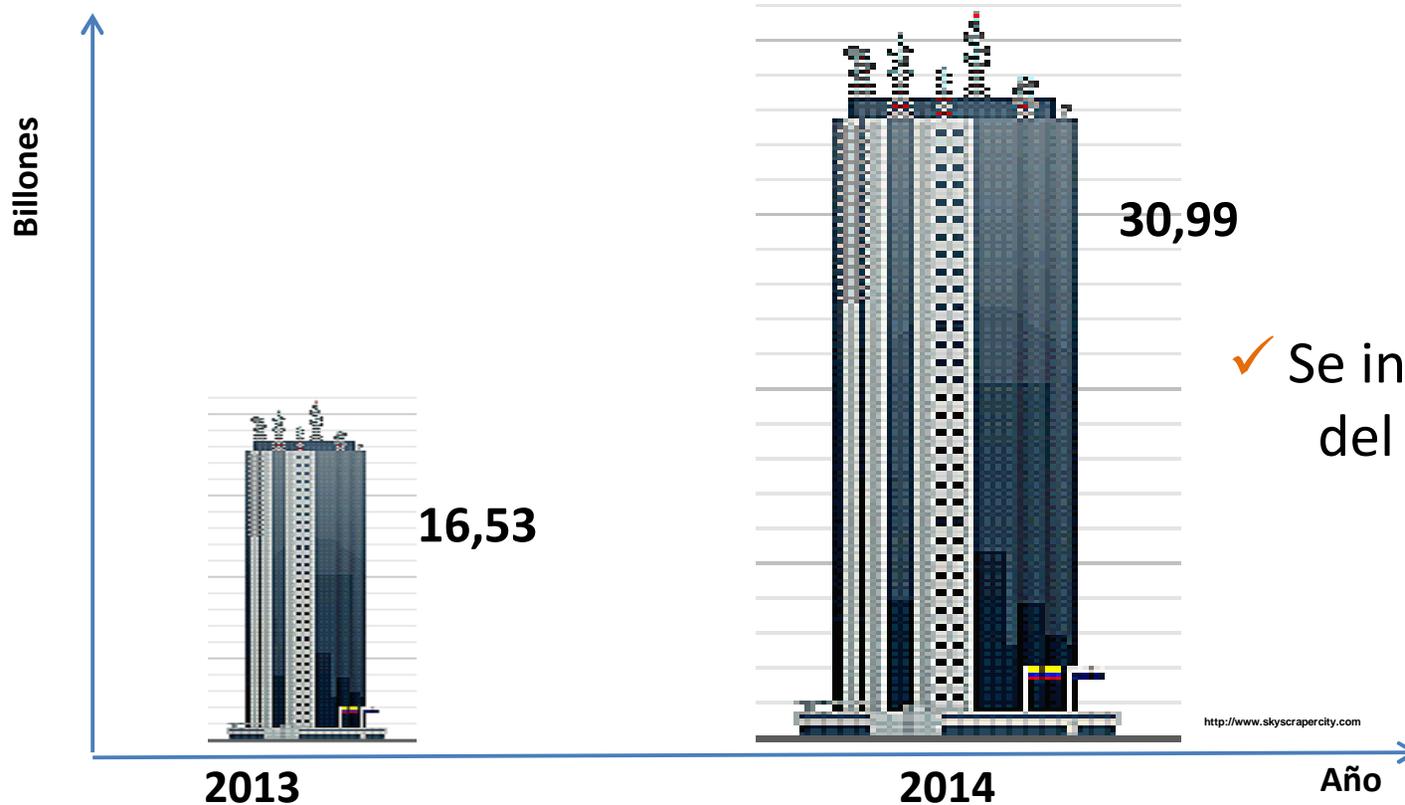
- ✓ Catastro generó 17 modelos y 18 tablas
- ✓ Se mejoraron las metodologías para estimar los valores de la ciudad

# Avalúo Catastral de La Ciudad



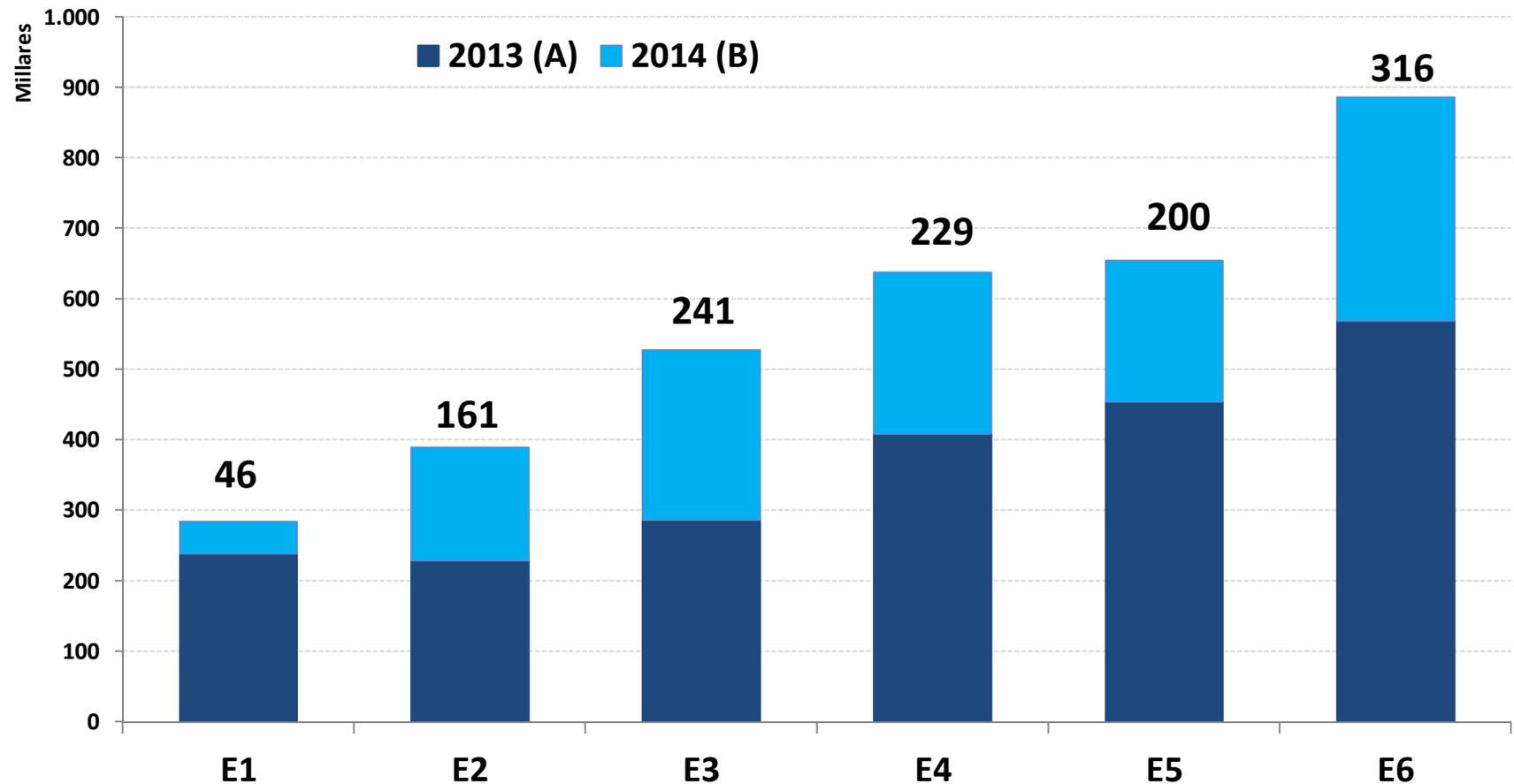
✓ Las **22 Comunas** de la ciudad tuvieron un crecimiento de **16.46 Billones** del año 2013 a 2014

# Avalúo Catastral 19 Comunas Actualizadas 2013



- ✓ Las Comunas Actualizadas tienen un crecimiento del **87 %** con **14,46 Billones**

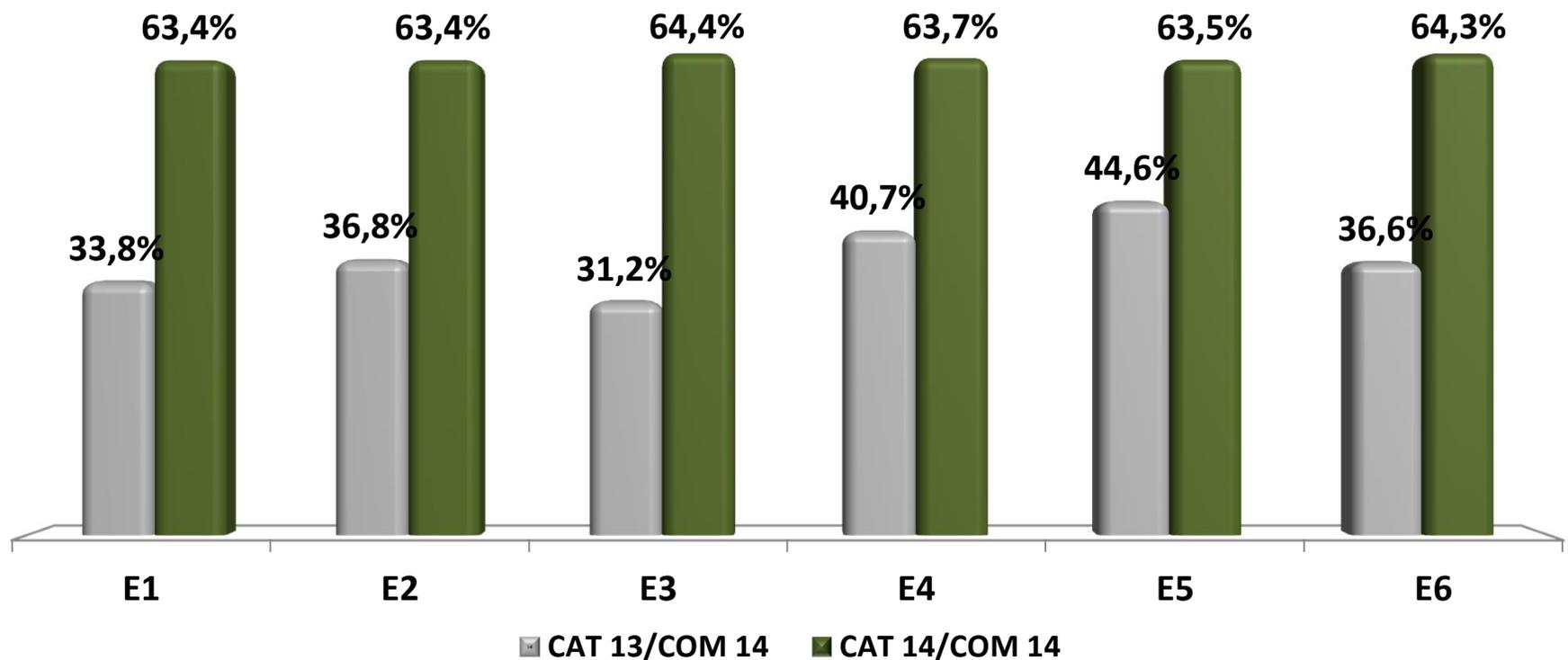
# Valor m2 Integral Según Estrato



✓ El incremento del valor del m2 integral promedio en **Estrato 1** es de **46 mil**, **Estrato 6** es de **368 mil**.

# Relación Avalúo Catastral vs. Avalúo comercial

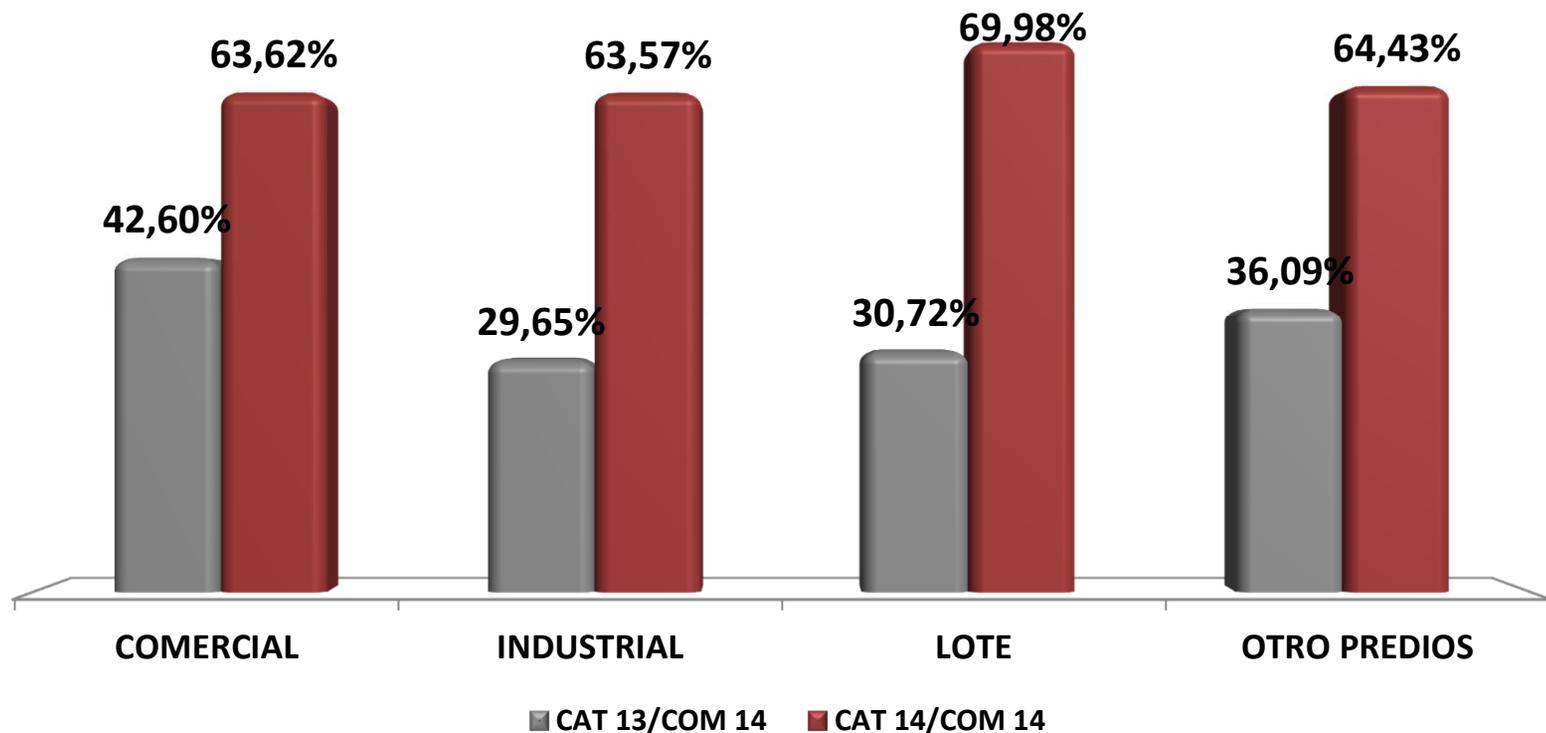
❖ Predios **residenciales** según estrato



- ✓ En los **estratos 1, 2 y 3** el avalúo catastral representa aprox. un **33%** del valor comercial real. En los **estratos 4 y 5** el **42%** y en el **estrato 6** un **36%**.
- ✓ En la actualización el valor catastral en promedio es el **64 %** del valor comercial en todos los estratos.

# Relación Avalúo Catastral vs. Avalúo comercial

❖ Predios **NO Residenciales** según Uso



- ✓ Los Lotes y los predios de uso Industrial estaban mas alejados del valor Comercial Real.

# Avalúos Catastral por Estrato Predios Residenciales

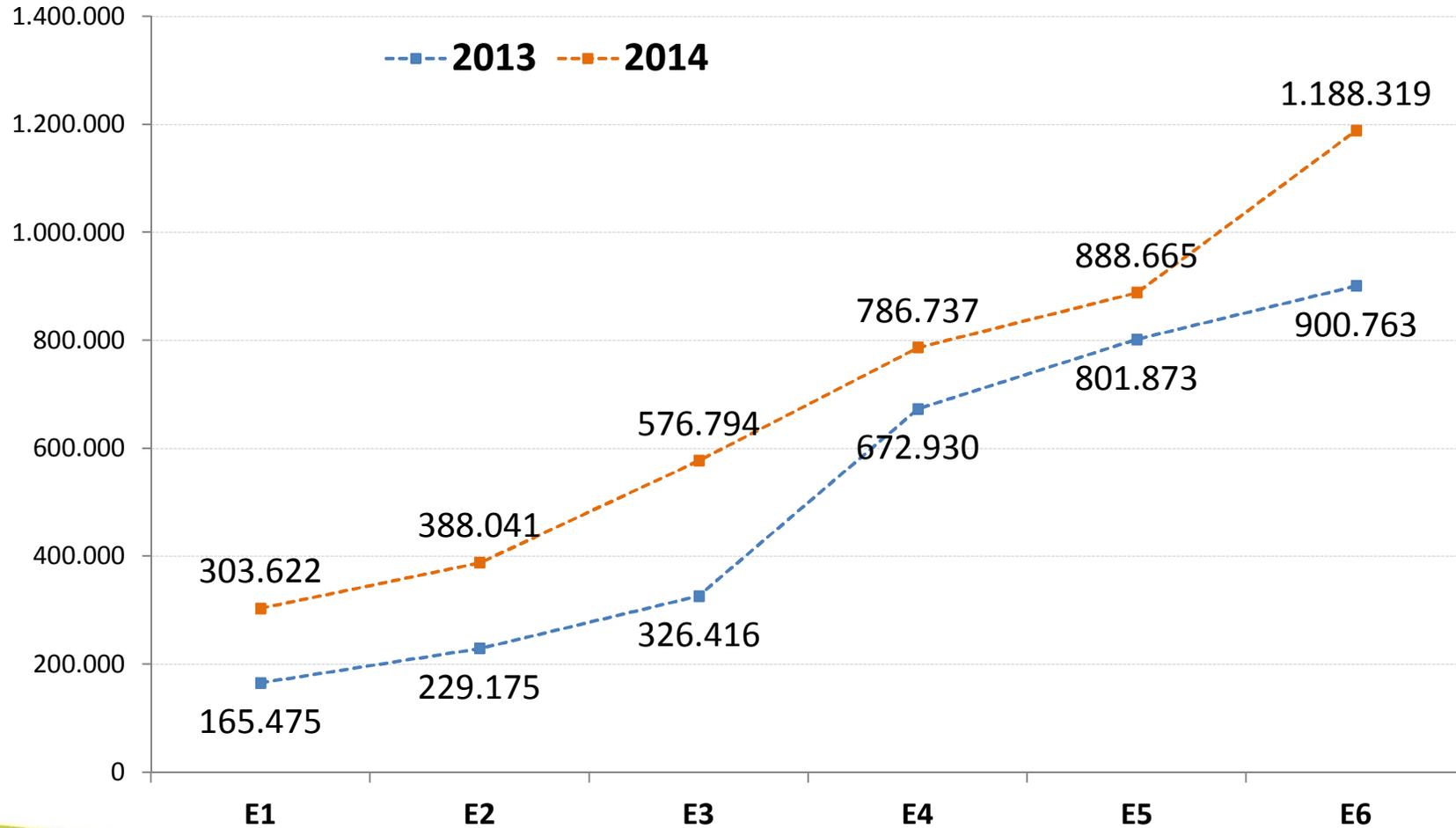
Variable de análisis : AVALÚO\_2014

ESTRATO	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
E1	10.104.000	16.707.148	27.302.276
E2	20.169.529	30.002.545	44.380.889
E3	33.550.683	44.916.555	65.856.322
E4	50.706.781	63.942.181	91.368.310
E5	75.656.608	98.649.327	130.139.784
E6	126.163.723	181.833.810	320.789.877

Variable de análisis : AVALÚO\_2013

ESTRATO	Percentil 25	Mediana	Percentil 75
E1	6.148.000	9.949.000	16.137.500
E2	12.059.000	18.148.000	26.718.000
E3	17.692.000	24.527.000	35.052.000
E4	31.321.500	43.757.000	65.256.500
E5	51.304.000	76.389.000	102.015.000
E6	82.663.000	146.331.000	236.507.000

# Valor mt2 Integral Promedio por Estrato Predios Residenciales



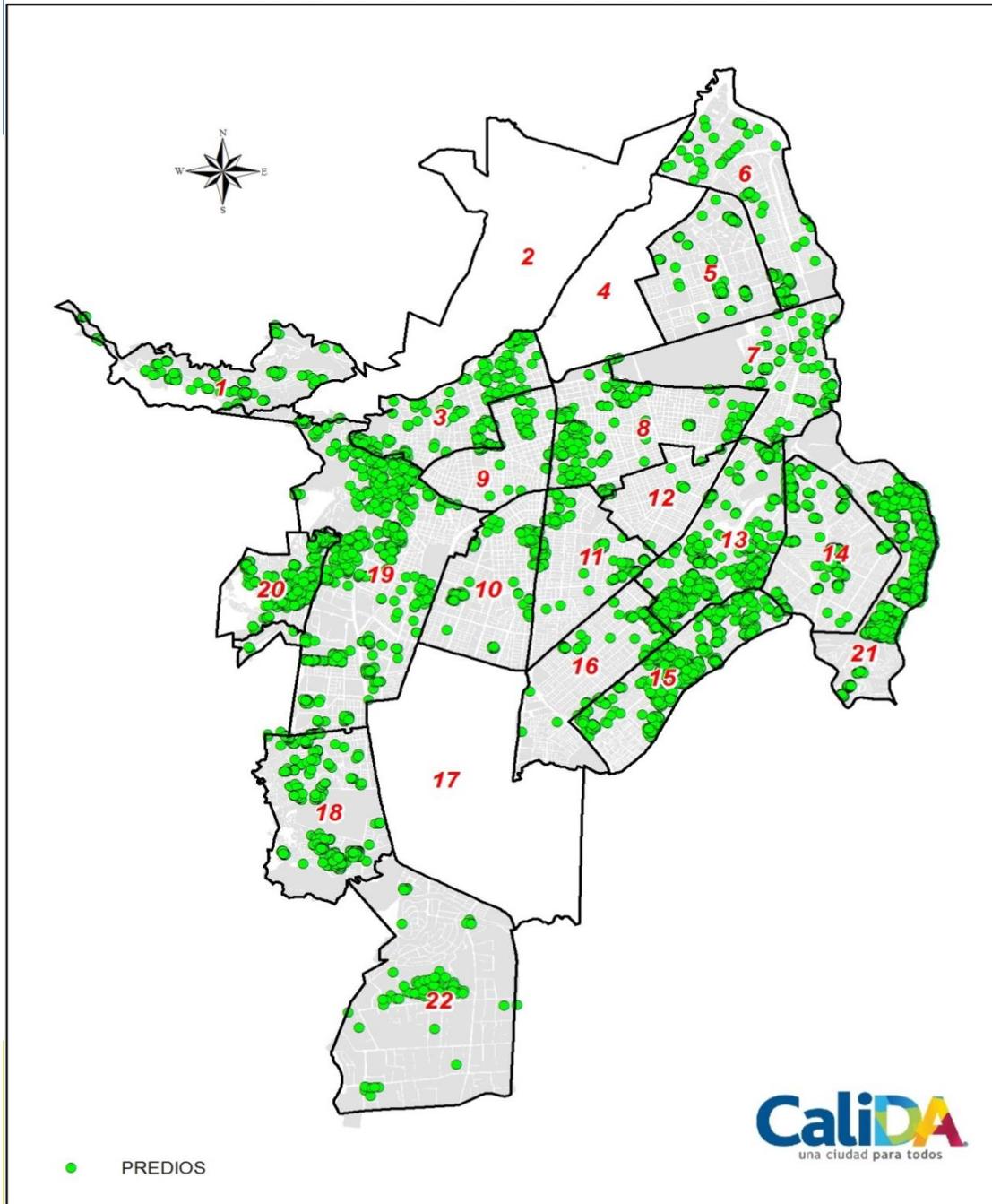
# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 3. Estratificación



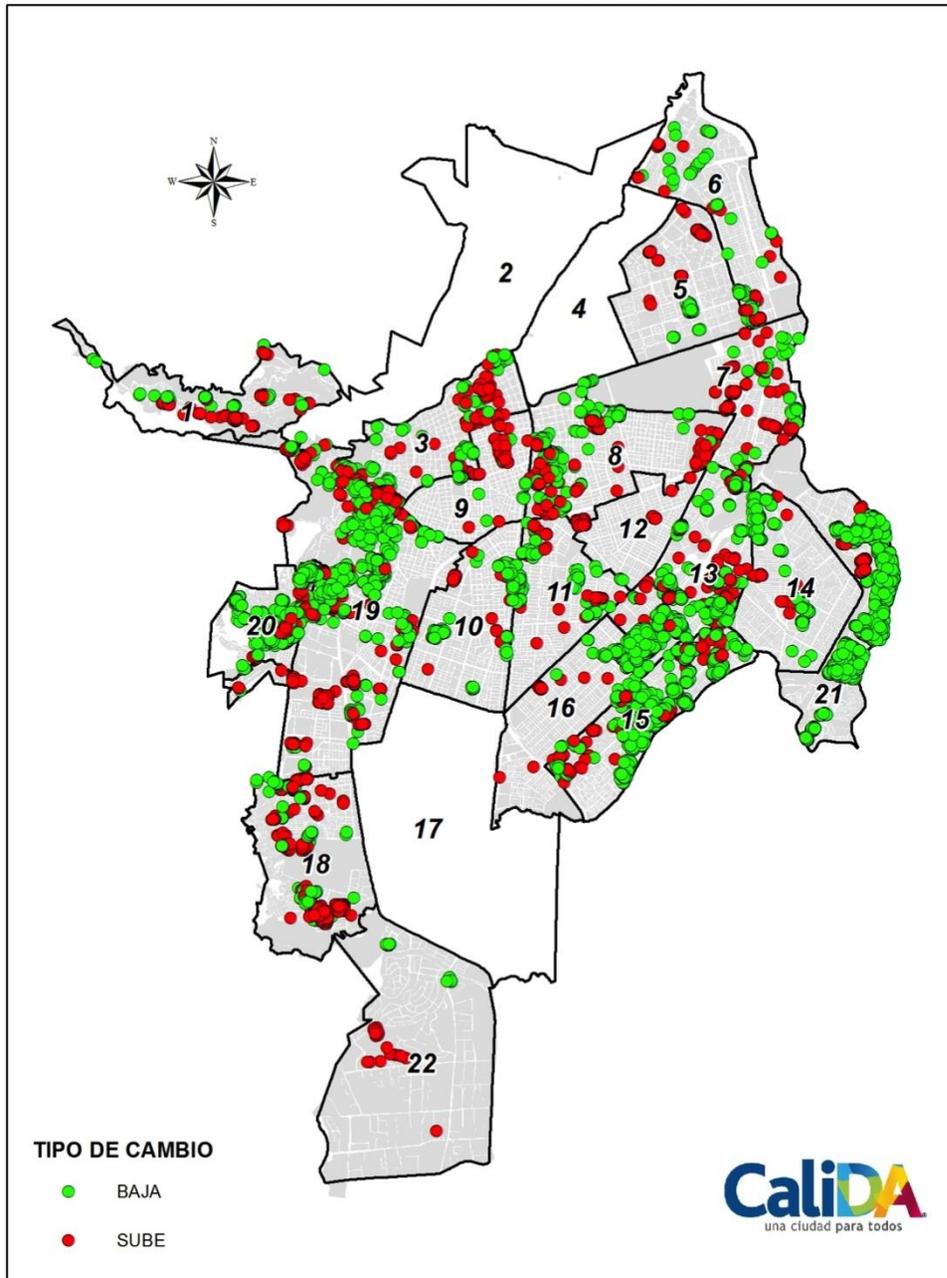
## CAMBIOS EN ESTRATOS EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



# Actualizaciones de Estrato

- ❖ Armonización de la información de Estratos de la Base Predial con la Base de Estratificación del Departamento de Planeación.
- ✓ **14.789** actualizaciones o asignación de estrato en las **19** comunas.

TIPO DE CAMBIOS EN ESTRATO  
EN LAS 19 COMUNAS EN ACTUALIZACION



# Tipos de cambio de Estrato

- ✓ **Baja** el estrato **6.544** predios de la base de datos catastral y **sube su estrato 3.221** Predios.

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 4. Socialización





COMUNA 9

19 Comunas actualizadas  
3.680 → Asistencias  
141 → Reuniones Censo Inmobiliario



COMUNA 21



COMUNA 8



DIRECTORES CALI



COMUNA 12



COMUNA 22



CONCEJO MPAL

# CENSO INMOBILIARIO MUNICIPAL 2013

Actualización del Censo Inmobiliario: ¡Una tarea en la que participamos todos!

## 5. Impuesto Predial



# Límite al incremento del impuesto predial

❖ Siguen aplicando los del acuerdo 338 de 2012.

A. Predios residenciales		
Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento máximo del impuesto
Desde	Hasta	
\$ -	\$ 15.000.000	10%
\$ 15.000.001	\$ 30.000.000	20%
\$ 30.000.001	\$ 80.000.000	30%
\$ 80.000.001	\$ 125.000.000	35%
\$ 125.000.001	\$ 200.000.000	40%
\$ 200.000.001	\$ 495.000.000	50%
\$ 495.000.001	\$ 795.000.000	60%
\$ 795.000.001	En adelante	65%

B. Predios No residenciales		
Avalúo catastral vigencia inmediatamente anterior		Incremento máximo del impuesto
Desde	Hasta	
\$ -	\$ 10.000.000	25%
\$ 10.000.001	\$ 20.000.000	30%
\$ 20.000.001	\$ 30.000.000	35%
\$ 30.000.001	\$ 60.000.000	40%
\$ 60.000.001	\$ 150.000.000	50%
\$ 150.000.001	\$ 440.000.000	60%
\$ 440.000.001	\$ 1.240.000.000	70%
\$ 1.240.000.001	En adelante	75%

## C. Lotes:

**De lote a lote o de lote a construcción, no aplica tope.**

**Se amplió**

“ El Acuerdo 357 de 2013, le puso límite al incremento de la sobretasa ambiental CVC.

**NOTAS:** La sobretasa bomberil por ser el 3,7% del predial a pagar ya incluye el límite.  
El incremento del Alumbrado Público no tiene tope.

# Descuento por pronto pago

✓ Un descuento más atractivo:

**-15%**

Por pago total antes del 31 de marzo de 2014

**- 2%**

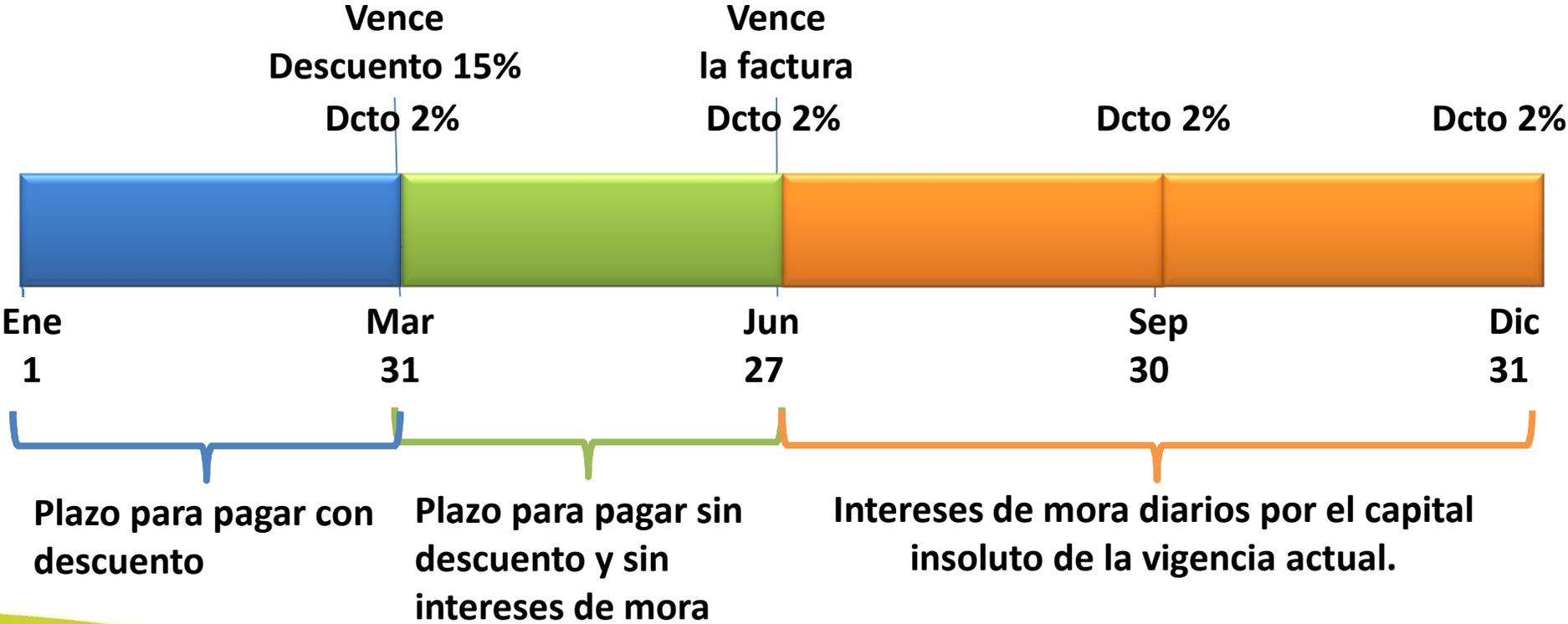
Si paga en cuotas trimestrales puntualmente

**Se amplió**

Ahora incluye predial y sobretasas CVC y Bomberil. No incluye Alumbrado.

# Intereses de mora

❖ Ahora tenemos una fecha de vencimiento



# Para atender sus inquietudes Catastro y Rentas estarán en:

## Presenciales

- ” CAM
- ” Cañaveralejo: Av Roosevelt con calle 5
- ” Estación: Av. Vásquez Cobo No. 23N – 59 Metrocali (IPU)
- ” CALI 1, 2, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 15,16 , 17, 18, 19, 20.

## Telefónico

- ” 195 (lunes a viernes de 8 am a 5 pm)
- ” 653 2170
- ” 6617066
- ” E-mail [actualizacioncatastralcali@gmail.com](mailto:actualizacioncatastralcali@gmail.com)



# GRACIAS



**CalidA**  
una ciudad para todos

